

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora S1, registrada na CVM sob o nº 477
CNPJ nº 02.773.542/0001-22
Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12,
Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo - SP

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela



PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

Sociedade limitada
CNPJ nº 73.856.593/0001-66 | NIRE 41.202998464
Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda, CEP 85.903-630, Toledo - PR

no montante total de

R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: "BRRBRACRIVE8"
CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: "BRRBRACRIVE5"
CÓDIGO ISIN DOS CRI 3ª SÉRIE: "BRRBRACRIVE3"

É esperado pela Devedora que a Classificação de Risco dos CRI, em escala nacional, seja, no mínimo, equivalente a "AA".*

*A divulgação da Classificação de Risco Preliminar será atribuída pela MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), categoria S1, sob o nº 477, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora"), em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTD.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.477, 14º andar, bairro Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("BTG Pactual" ou "Coordenador Líder"), estão realizando uma oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentos mil) certificados de recebíveis imobiliários, todos nominativos e escriturais, em até 3 (três) Séries ("CRI"), sendo que a quantidade de CRI a ser alocada como CRI da 1ª (primeira) Série da Emissão ("CRI 1ª Série"), como CRI da 2ª (segunda) Série da Emissão ("CRI 2ª Série") e como CRI da 3ª (terceira) Série da Emissão ("CRI 3ª Série"), e em conjunto com os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, conforme aplicável, "CRI" será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) dos CRI, no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) emissão da Securitizadora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Valor Nominal Unitário"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de junho de 2025 ("Data de Emissão dos CRI"), o montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão").

A oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), destinada aos Investidores (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("RCMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("Resolução CMN 5.118") e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) ("Oferta"), sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de determinadas instituições financeiras consorciadas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), convidadas a participar da oferta exclusivamente para o recebimento de ordens, na qualidade de participantes especiais, a serem identificadas no Anúncio de Encerramento (conforme definido abaixo) e no Prospecto Definitivo (conforme definido abaixo) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de notas comerciais, em até 3 (três) séries, para colocação privada, de emissão privada da PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Toledo, Estado do Paraná, na Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda, CEP 85.903-630, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 73.856.593/0001-66 ("Notas Comerciais" e "Devedora", respectivamente), emitidas nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais (conforme definido abaixo), sendo tais créditos representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo) pela Securitizadora ("CCI" e "Créditos Imobiliários", respectivamente).

O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e da 2ª Série não serão objeto de atualização monetária. O Valor Nominal Unitário (ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 3ª Série será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série. A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula constante neste Prospecto. Para mais informações sobre a Atualização Monetária dos CRI 3ª Série, veja o Item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 6 deste Prospecto.

A partir da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes ao percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 - Segmento CETIP UTMV, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) ("Taxa DI"), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada de acordo com a fórmula constante neste Prospecto. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios, correspondente a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (I) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Prê x DI equivalente ao vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (<https://www.b3.com.br/rjg-br/market-data-e-indices/servicos-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovpsa/>), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (II) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 2ª Série deverá ser calculada de acordo com a fórmula prevista neste Prospecto. A partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (I) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (II) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI 3ª Série deverá ser calculada de acordo com a fórmula prevista neste Prospecto. Para mais informações sobre a Remuneração dos CRI, veja o Item 2.6 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 6 deste Prospecto.

Os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 1.828 (mil oitocentos e vinte e oito) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2030. Os CRI 2ª Série terão prazo de vigência 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete dias) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2032. Os CRI 3ª Série terão um prazo total de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2035. Para mais informações sobre o prazo e data de vencimento dos CRI, veja a 2.5 da Seção "2. Principais Características da Oferta", na página 6 deste Prospecto.

As Notas Comerciais serão subscritas pela Emissora, a qual instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 14.430, de forma que o objeto do regime fiduciário dos CRI será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir patrimônio único e indivisível em relação aos CRI ("Patrimônio Separado"), o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, 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 CRI. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco mecanismos de colateralização ou de retenção de risco 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 decorrentes da emissão dos CRI.

Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 31"), para: (I) distribuição no mercado primário, por meio do MDA (conforme definido abaixo); e (II) negociação no mercado secundário, por meio da CETIP21 (conforme definido abaixo), ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica da CRI realizada por meio da B3. A negociação dos CRI no mercado secundário deverá observar a regra disposta na Cláusula 7.1.13 do Termo de Securitização (conforme definido abaixo).

A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com filial situada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, foi nomeada como agente fiduciário, nos termos do artigo 26 da Lei 14.430 (conforme definido abaixo) para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo) ("Agente Fiduciário dos CRI").

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS PELA EMISSORA COMO VERDES, SOCIAIS OU SUSTENTÁVEIS. O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DA CVM E DA B3. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, APÓS O INÍCIO DA OFERTA A MERCADO, A PARTIR DE 27 DE MAIO DE 2025. AS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO SÃO IRREVOCÁVEIS E SERÃO QUITADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 21 A 39 DESTES PROSPECTO. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS CRI. OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPOEM O LASTRO DOS CRI UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DECORRENTES DAS REFERIDAS NOTAS COMERCIAIS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA (CONFORME DEFINIDO ABAIXO). EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITO NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 45 DESTES PROSPECTO.

Classificação dos CRI conforme a ANBIMA: De acordo com o artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas (conforme definido abaixo) da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) "CORPORATIVO", UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIGINADOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; (II) "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPOEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA DEVEDORA; (III) OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO "INDUSTRIAL: PLANTAS INDUSTRIAIS", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO III, ALÍNEA "T" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA "CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVAS DE DÍVIDA", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA "C" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



Agente Fiduciário



Ofertas Públicas



Securitizadora



Coordenadores de Ofertas Públicas

COORDENADOR LÍDER DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA

AGENTE FIDUCIÁRIO

ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA



A data deste Prospecto Preliminar é 19 de maio de 2025



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.2. Apresentação da Securitizadora	1
2.3. Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização	2
2.4. Identificação do Público-Alvo	6
2.5. Valor Total da Oferta	6
2.6. Resumo das Principais Características da Oferta	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	16
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da oferta;	16
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	16
3.3. Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	20
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	20
3.5. Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar	20
4. FATORES DE RISCO	21
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo.....	21
5. CRONOGRAMA	40
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	40
6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1	44
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)	44
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	44
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	45
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários.....	45
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 71 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	45
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	46
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	46
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	50
8.3. Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	50
8.4. Regime de distribuição	50
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	51
8.6. Formador de mercado	54
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver.....	54
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	54
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	55
9.1. Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	55
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes	55
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	55
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.....	55

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 56

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	56
10.2. Descrição da forma de cessão dos direitos creditórios à securitizadora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão	61
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados	61
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito	61
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento	62
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	62
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	62
10.8. Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	63
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	63
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	67
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios	74

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 75

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	75
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.	75

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS 76

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	76
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	76
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	76
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	77
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	81

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES.....93

13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta.....93

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....95

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.....95

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.....99

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....101

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.....101

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.....102

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....103

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.....103

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.....103

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.....103

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....103

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.....104

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do agente liquidante da emissão.....104

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.....104

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.....104

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.....104

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....104

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....105

18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA.....106

19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.....111

19.1. Governança Corporativa.....111

19.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se 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 regulamentação aplicável; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro.....111

19.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro.....111

19.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão.....111



ANEXOS

ANEXO I	Ato Societário da Devedora	115
ANEXO II	Contrato Social da Devedora	131
ANEXO III	Termo de Securitização.....	145
ANEXO IV	Termo de Emissão de Notas Comerciais.....	743
ANEXO V	Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023;	821
ANEXO VI	Declaração da Securitizadora	941
ANEXO VII	Declaração do Agente Fiduciário.....	945
ANEXO VIII	Declaração da Instituição Custodiante	949

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste "Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda." ("Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto: (i) na capa deste Prospecto; (ii) no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.", celebrado em 19 de maio de 2025 entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, na qualidade de representante dos titulares de CRI ("Titulares de CRI"), anexo a este Prospecto na forma do Anexo III deste Prospecto ("Termo de Securitização"); ou (iii) no "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda., celebrado entre a Devedora e a Emissora em 19 de maio de 2025, anexo a este Prospecto na forma do Anexo IX ("Termo de Emissão").

2.1. Breve descrição da Oferta

A Oferta consistirá na distribuição pública de 200.000 (duzentos mil) CRI, todos nominativos e escriturais, em até 3 (Três) Séries, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será definida conforme o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes.

Uma vez atendidas todas as Condições Precedentes descritas neste Prospecto e no *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries, da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.* celebrado em 19 de maio de 2025 entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora ("Contrato de Distribuição"), o Coordenador Líder estruturará a emissão dos CRI sob o regime de garantia firme para o volume total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), nos termos e sujeito às condições deste Contrato ("Garantia Firme").

A Oferta será devidamente registrada na CVM, sob o registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme em relação ao Valor Total da Emissão, sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação dos Participantes Especiais, a serem identificados no "Anúncio de Encerramento Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (Três) Séries, da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia. Ltda." ("Anúncio de Encerramento") e no "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 3 (três) Séries, da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia. Ltda." ("Prospecto Definitivo").

2.2. Apresentação da Securitizadora

ESTE SUMÁRIO 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 O PRESENTE PROSPECTO, POR REFERÊNCIA, AS QUAIS RECOMENDA-SE A LEITURA.

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

Para a consulta ao Formulário de Referência, acesse www.gov.br/cvm (neste website, acessar, do lado esquerdo da tela, "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM sobre dados enviados à CVM", buscar "Opea Securitizadora S.A." no campo disponível, e, logo em seguida, clicar em "Formulário de Referência". Posteriormente, clicar "Formulário de Referência" e realizar o download da versão mais atualizada do Formulário de Referência – Ativo).

Breve Histórico

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

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora. 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 89 emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 30 emissões de certificado de recebíveis do agronegócio em 2023, e auferiu um resultado bruto de R\$ 22.532 mil até 31 de dezembro de 2023.

Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 30 de junho de 2024)	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões, quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 22.999.000,00 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil reais), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 30 de junho de 2024)	O Patrimônio Líquido é de R\$ 94.231.000,00 (noventa e quatro milhões duzentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2024.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	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 30 de junho de 2024):	914

Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 30 de junho de 2024):	R\$ 104.030.000.000,00
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 30 de junho de 2024):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 30 de junho de 2024):	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 Fatores de Risco da Emissora

Os 5 (cinco) principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na Seção "Fatores de Risco", na página 21 deste Prospecto Definitivo, sendo eles: "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".

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

Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, os quais serão vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA, destinada aos Investidores, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), e artigo 27 e seguintes da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares em vigor, sob o regime de Garantia Firme. Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para: (i) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e (ii) negociação no mercado secundário, por meio da CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Em observância ao disposto no artigo 4º, incisos I a IV, do Anexo Complementar IX, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (I) "CORPORATIVO", UMA VEZ QUE SÃO CRI ORIUNDOS DE ATIVIDADES COMERCIAIS; (II) "CONCENTRADO", UMA VEZ QUE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRI SÃO INTEGRALMENTE DEVIDOS PELA DEVEDORA; (III) OS IMÓVEIS DOS QUAIS SE ORIGINA O LASTRO DOS CRI ENQUADRAM-SE NO SEGMENTO "INDUSTRIAL: PLANTAS INDUSTRIAIS", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO III, ALÍNEA "I" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA; E (IV) SÃO LASTREADOS NAS NOTAS COMERCIAIS, QUE SE ENQUADRAM NA CATEGORIA "CÉDULAS DE CRÉDITO BANCÁRIO OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA", CONFORME DESCRITO NO ARTIGO 4º, INCISO IV, ALÍNEA "C" DAS REGRAS E PROCEDIMENTOS ANBIMA, **OBSERVADO QUE A CLASSIFICAÇÃO ACIMA INDICADA FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES:**

Adicionalmente, para fins desta Seção 2.3, a Emissora destaca que as seguintes hipóteses poderão levar a um resgate antecipado dos CRI, conforme elencadas no Termo de Securitização:

Resgate Antecipado dos CRI. Haverá o Resgate Antecipado dos CRI, conjunto ou de uma determinada série dos CRI, conforme o caso, na ocorrência: (i) de Resgate Antecipado Facultativo de uma ou mais séries das Notas Comerciais; (ii) da ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático; e/ou (iii) da ocorrência de uma das hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado dos CRI**").

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, em conjunto ou isoladamente ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"), (i) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais da 1ª série ("**Notas Comerciais 1ª Série**") a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais da 2ª série ("**Notas Comerciais 2ª Série**") a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais da 3ª série ("**Notas Comerciais 3ª Série**") a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de junho de 2030 (inclusive).

Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo; e (iv) do prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos itens (i) a (iii) acima.

Valor do Resgate Antecipado Facultativo 2ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 2ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

(a) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; e

(b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 2ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVP_k = \left\{ \left[(1 + Taxa DI)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

nk = número de dias entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Valor do Resgate Antecipado Facultativo 3ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 3ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

(a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 3ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; ou

(b) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série;

C = conforme definido na Cláusula 7.9.13 do Termo de Emissão, conforme o caso, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$[(1 + \text{TESOUROIPCA})]^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série.

nk = número de dias entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right) \times \frac{1}{252}}{VP} \right)$$

Para mais informações sobre a operacionalização do Resgate Antecipado dos CRI, veja a Cláusula "8. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI; AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI" do Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária dos CRI. Haverá amortização extraordinária dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série e/ou dos CRI 3ª Série, conjunto ou de uma determinada série dos CRI, conforme o caso, na hipótese de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 1ª Série e/ou das Notas Comerciais 2ª Série e/ou das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, observados o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento): (a) em relação aos CRI 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série (ou seu saldo); (b) em relação aos CRI 2ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série (ou seu saldo); (c) em relação aos CRI 3ª Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ("Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI").

A Devedora poderá, em conjunto ou isoladamente ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais"), amortizar extraordinariamente (i) as Notas Comerciais 1ª Série a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) as Notas Comerciais 2ª Série a partir do 42º (quadrágésimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) as Notas Comerciais 3ª Série a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de junho de 2030 (inclusive).

A Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais será permitida desde que com relação à totalidade das Notas Comerciais de qualquer uma das séries ou à totalidade das séries em conjunto, observado em todos os casos, que a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais de cada série ficará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (atualizado, conforme aplicável) ou saldo do Valor Nominal Unitário (atualizado, conforme aplicável), conforme o caso, da respectiva série.

Uma vez realizada a comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, a Devedora passará a ser obrigada a realizar o referido pagamento.

Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 1ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (iv) do prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos itens (i) a (iii) acima.

Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 2ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 2ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

(a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e

(b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 2ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + Taxa DI)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

nk = número de dias entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 3ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 3ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

(a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série; ou

(b) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série;

C = conforme definido na Cláusula 7.9.13 do Termo de Emissão, conforme o caso, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$[(1 + \text{TESOUROIPCA})]^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série.

nk = número de dias entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Duration} = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \right) \times \frac{1}{252}$$

Para mais informações sobre a operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI, veja a Cláusula "8. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI; AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI" do Termo de Securitização".

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da emissora relativa aos CRI 1ª Série e aos CRI 2ª Série e decorrentes do Termo de Securitização, inclusive a Remuneração dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série, será aplicado, em sua substituição, a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 1ª Série (conforme definido no Termo de Emissão) entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 1ª Série, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 1ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI 1ª Série ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI 1ª Série, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais. A Taxa DI a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série nessa situação será a última Taxa DI disponível ("Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 1").

Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 2ª Série (conforme definido no Termo de Emissão) entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 2ª Série, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 2ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI 2ª Série ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI 2ª Série, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais. A Taxa DI a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série nessa situação será a última Taxa DI disponível ("Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 2").

Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora relativa às Notas Comerciais 3ª Série e decorrentes deste Termo de Emissão, inclusive a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, será aplicado, em sua substituição, o Número Índice Projetado 3ª Série divulgado

pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 3ª Série (conforme definido no Termo de Emissão) entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 3ª Série, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em primeira ou em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 3ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo preço descrito na Cláusula 7.9.11.4 das Notas Comerciais, sem incidência de qualquer prêmio. O índice IPCA a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série (e consequentemente dos CRI da 3ª Série) nessa situação será o último índice IPCA disponível ("Resgate Antecipado Obrigatório IPCA" e quando referida indistintamente com o Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 1 e Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 2, o "Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo").

2.4. Identificação do Público-Alvo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores que atendam às características de: (a) investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 30" e "Investidor Profissional", respectivamente); e/ou (b) investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30 ("Investidor Qualificado" e, quando em conjunto com o Investidor Profissional, os "Investidores" ou "Público-Alvo", respectivamente).

2.5. Valor Total da Oferta

O valor total da Oferta será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, sem opção de lote adicional. O montante alocado em cada Série será definido em Sistema de Vasos Comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, e serão objeto do Aditamento (conforme definido abaixo), nos termos do Termo de Securitização.

2.6. Resumo das Principais Características da Oferta

a) valor nominal unitário;	O valor nominal unitário dos CRI será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário dos CRI").
b) quantidade;	Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado que a quantidade de CRI a serem alocados em cada Série serão definidas de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas Séries e a quantidade final de CRI alocados por Série, serão formalizadas por meio do Aditamento, sem a necessidade de aprovação da Emissora, da Devedora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI. Séries. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, "Séries", e, individual e indistintamente, "Série"), sendo a 1ª (primeira) série denominada "1ª Série", a 2ª (segunda) série denominada "2ª Série", a 3ª (terceira) série denominada "3ª Série". A quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das Séries será definida após a conclusão do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as Séries previstas neste Prospecto ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série, será objeto de Aditamento sem a necessidade de aprovação da Emissora, da Devedora ou por Assembleia Especial de Titulares de CRI. De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada nas outras Séries, respeitada a quantidade total de CRI prevista acima, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão, observado que qualquer das Séries poderá não ser emitida.
c) opção de lote adicional;	Não haverá opção de lote adicional.
d) código ISIN;	Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIVE8 Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIVF5 Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRIVG3
e) classificação de risco;	Foi contratada a MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 16º andar, conjunto 1601, Chácara Itaim, CEP 04578-903, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001.05 ("Agência de Classificação de Risco") em atenção ao disposto no artigo 33, parágrafos 10º e 11º, da Resolução CVM 60, para a elaboração do relatório de classificação de risco para a Emissão, devendo ser atualizada anualmente durante toda a vigência dos CRI, a cada ano calendário, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto na Resolução CVM 60, bem como para ampla divulgação ao mercado dos relatórios com as súmulas das classificações de risco pela Securitizadora, para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, em linha com o "Código ANBIMA de Ofertas Públicas" da ANBIMA, vigente desde 15 de julho de 2024 ("Código de Ofertas Públicas") e com as "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" da ANBIMA, vigente desde 24 de março de 2025 ("Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA" e, em conjunto com o Código de Ofertas Públicas, os "Normativos ANBIMA"). A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (i) manter contratada, às expensas da Devedora ou por meio do Fundo de Despesas, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e (ii) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos dos Normativos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da Página (www.ocea.com.br) (nessa Página, digitar "Prati" no campo de busca, acessar a Página referente à Emissão, localizar o relatório de rating mais recente e clicar em "Download"), nos termos da legislação e regulamentação aplicável. É esperado pela Devedora que a classificação de risco dos CRI, em escala nacional, seja, no mínimo, equivalente a "AA". A DIVULGAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRI SERÁ REALIZADA OPORTUNAMENTE, SENDO QUE ESTE PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA SERÃO NOVAMENTE DISPONIBILIZADOS EM TAL DATA COM REFERIDAS INFORMAÇÕES.
f) data de emissão;	Para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com data de emissão em 17 de junho de 2025.
g) prazo e data de vencimento;	Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI 1ª Série: observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI 1ª Série terão prazo de vigência de 1.828 (mil oitocentos e vinte e oito) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2030 ("Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI 1ª Série, previstas no Termo de Securitização.

	<u>Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI 2ª Série:</u> observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI 2ª Série terão prazo de vigência de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2032 ("<u>Data de Vencimento dos CRI 2ª Série</u>"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI 2ª Série, previstas no Termo de Securitização. <u>Prazo de Vigência e Data de Vencimento dos CRI 3ª Série:</u> observado o disposto no Termo de Securitização, os CRI 3ª Série terão prazo de vigência de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro) dias contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2035 ("<u>Data de Vencimento dos CRI 3ª Série</u>") e quando referida em conjunto com Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e da Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, "<u>Data de Vencimento dos CRI</u>", ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI 3ª Série, previstas no Termo de Securitização. <u>Duration dos CRI 1ª Série:</u> aproximadamente 3,79 (três inteiros e setenta e nove centésimos) anos. <u>Duration dos CRI 2ª Série:</u> aproximadamente 4,46 (quatro inteiros e quarenta e seis centésimos) anos. <u>Duration dos CRI 3ª Série:</u> aproximadamente 6,66 (seis inteiros e sessenta e seis centésimos) anos. Obs: <u>Durations</u> calculadas em 19 de maio de 2025.
h) indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão;	Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA; e (b) negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.
i) juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo;	<u>Remuneração dos CRI 1ª Série.</u> A partir da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente ao percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a serem definidos em Procedimento de Bookbuilding ("<u>Remuneração dos CRI 1ª Série</u>"). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada conforme fórmula abaixo: $J = VNe \times (Fator DI - 1)$ Onde: "J" = valor da Remuneração dos CRI 1ª Série acumulada no período, devida no Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; "Fator DI" = produtório das Taxas DI com uso de percentual aplicado a partir da data de início de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo do pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k \times p)$ Onde: "k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo k um número inteiro; "n": corresponde ao número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro; "p": corresponde ao percentual a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme definido em Procedimento de Bookbuilding; TDI_k: Taxa DI, de ordem k, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, da seguinte forma: $TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$ Onde: "k" = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n"; "DI_k": Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis; <u>Observações:</u> 1) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 – Segmento CETIP UTM. 2) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times p)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento. 3) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado. 4) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. 5) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem. Exemplo: para cálculo no dia 19 (dezenove), o DI_k considerado será o publicado no final do dia 15 (quinze), considerando que, 19 (dezenove), 18 (dezoito) e 17 (dezesete), 16 (dezesesseis) e 15 (quinze) são Dias Úteis; <u>Remuneração dos CRI 2ª Série.</u> A partir da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("<u>Remuneração dos CRI 2ª Série</u>"). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula abaixo: $J = VN_e \times (Fator Juros - 1)$ onde: J = valor unitário da remuneração de cada um dos CRI 2ª Série no final do respectivo Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e
Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator de Juros} = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser determinada no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

Remuneração dos CRI 3ª Série. A partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série"). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = Vna \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios unitários devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = \{[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}]\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*;

DP = é o número de Dias Úteis relativo ou Período de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro;

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série no respectivo mês de pagamento; e

Atualização Monetária

Atualização Monetária dos CRI 1ª e 2ª Série: o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série não será objeto de atualização monetária.

Atualização Monetária dos CRI 3ª Série: Atualização Monetária dos CRI 3ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, pela variação mensal acumulada do IPCA, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI 3ª Série, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série" e "Atualização Monetária dos CRI"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira data de integralização dos CRI, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na atualização monetária dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NIK, variando de 1 (um) até "n";

dup = número de Dias Úteis a primeira data de integralização dos CRI 3ª Série ou a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (conforme abaixo definido), inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup";

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, considera-se o "dut" como sendo o número de Dias Úteis entre o que seria a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série anterior, caso existisse, e a primeira Data de Aniversário. Para o primeiro período, deverá ser considerado *dut* = 20 (vinte) Dias Úteis.

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, referente ao segundo mês imediatamente anterior a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série seja em junho de 2025, será utilizado o número-índice do IPCA referente ao mês de abril de 2025, divulgado em maio de 2025; e

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k".

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série:

1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

2) O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.



	3) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade. 4) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE. 5) Considera-se “<u>Data de Aniversário dos CRA 3ª Série</u>” todo o dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente. 6) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI 3ª Série consecutivas. 7) Se até a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série 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 (“<u>Número Índice Projetado 3ª Série</u>” e “<u>Projeção 3ª Série</u>”, respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir: $NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \textit{Projeção})$ Onde: NIkp = Número Índice Projetado 3ª Série do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento; Projeção 3ª Série = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização; O Número Índice Projetado 3ª Série será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora 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.																																																																																																																																																																																																																																																																		
j) pagamento da remuneração – periodicidade e data de pagamentos;	Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de resgate antecipado dos CRI ou de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI será paga nas datas previstas na tabela abaixo até a Data de Vencimento dos CRI (cada uma, uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI</u>”). <table><tr><th colspan="6">CRI 1ª SÉRIE</th></tr><tr><th>Nº de ordem</th><th>Data de Pagamento</th><th>Juros</th><th>Amortização</th><th>Incorporação</th><th>Tai</th></tr><tr><td>1</td><td>17/12/2025</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>2</td><td>17/01/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>3</td><td>17/02/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>4</td><td>17/03/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>5</td><td>17/04/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>6</td><td>17/05/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>7</td><td>17/06/2026</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>8</td><td>17/07/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>9</td><td>17/08/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>10</td><td>17/09/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>11</td><td>17/10/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>12</td><td>17/11/2026</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>13</td><td>17/12/2026</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>14</td><td>17/01/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>15</td><td>17/02/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>16</td><td>17/03/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>17</td><td>17/04/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>18</td><td>17/05/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>19</td><td>17/06/2027</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>20</td><td>17/07/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>21</td><td>17/08/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>22</td><td>17/09/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>23</td><td>17/10/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>24</td><td>17/11/2027</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>25</td><td>17/12/2027</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>26</td><td>17/01/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>27</td><td>17/02/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>28</td><td>17/03/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>29</td><td>17/04/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>30</td><td>17/05/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>31</td><td>20/06/2028</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>32</td><td>20/07/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>33</td><td>20/08/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>34</td><td>20/09/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>35</td><td>20/10/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>36</td><td>20/11/2028</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>37</td><td>19/12/2028</td><td>Sim</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>38</td><td>19/01/2029</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>39</td><td>19/02/2029</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>40</td><td>19/03/2029</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr><tr><td>41</td><td>19/04/2029</td><td>Não</td><td>Não</td><td>Não</td><td>0,0000%</td></tr></table>	CRI 1ª SÉRIE						Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai	1	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%	2	17/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%	3	17/02/2026	Não	Não	Não	0,0000%	4	17/03/2026	Não	Não	Não	0,0000%	5	17/04/2026	Não	Não	Não	0,0000%	6	17/05/2026	Não	Não	Não	0,0000%	7	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%	8	17/07/2026	Não	Não	Não	0,0000%	9	17/08/2026	Não	Não	Não	0,0000%	10	17/09/2026	Não	Não	Não	0,0000%	11	17/10/2026	Não	Não	Não	0,0000%	12	17/11/2026	Não	Não	Não	0,0000%	13	17/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%	14	17/01/2027	Não	Não	Não	0,0000%	15	17/02/2027	Não	Não	Não	0,0000%	16	17/03/2027	Não	Não	Não	0,0000%	17	17/04/2027	Não	Não	Não	0,0000%	18	17/05/2027	Não	Não	Não	0,0000%	19	17/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%	20	17/07/2027	Não	Não	Não	0,0000%	21	17/08/2027	Não	Não	Não	0,0000%	22	17/09/2027	Não	Não	Não	0,0000%	23	17/10/2027	Não	Não	Não	0,0000%	24	17/11/2027	Não	Não	Não	0,0000%	25	17/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%	26	17/01/2028	Não	Não	Não	0,0000%	27	17/02/2028	Não	Não	Não	0,0000%	28	17/03/2028	Não	Não	Não	0,0000%	29	17/04/2028	Não	Não	Não	0,0000%	30	17/05/2028	Não	Não	Não	0,0000%	31	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	32	20/07/2028	Não	Não	Não	0,0000%	33	20/08/2028	Não	Não	Não	0,0000%	34	20/09/2028	Não	Não	Não	0,0000%	35	20/10/2028	Não	Não	Não	0,0000%	36	20/11/2028	Não	Não	Não	0,0000%	37	19/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	38	19/01/2029	Não	Não	Não	0,0000%	39	19/02/2029	Não	Não	Não	0,0000%	40	19/03/2029	Não	Não	Não	0,0000%	41	19/04/2029	Não	Não	Não	0,0000%
CRI 1ª SÉRIE																																																																																																																																																																																																																																																																			
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai																																																																																																																																																																																																																																																														
1	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
2	17/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
3	17/02/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
4	17/03/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
5	17/04/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
6	17/05/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
7	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
8	17/07/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
9	17/08/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
10	17/09/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
11	17/10/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
12	17/11/2026	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
13	17/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
14	17/01/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
15	17/02/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
16	17/03/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
17	17/04/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
18	17/05/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
19	17/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
20	17/07/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
21	17/08/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
22	17/09/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
23	17/10/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
24	17/11/2027	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
25	17/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
26	17/01/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
27	17/02/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
28	17/03/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
29	17/04/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
30	17/05/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
31	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
32	20/07/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
33	20/08/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
34	20/09/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
35	20/10/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
36	20/11/2028	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
37	19/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
38	19/01/2029	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
39	19/02/2029	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
40	19/03/2029	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														
41	19/04/2029	Não	Não	Não	0,0000%																																																																																																																																																																																																																																																														



42	19/05/2029	Não	Não	Não	0,0000%
43	19/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	19/07/2029	Não	Não	Não	0,0000%
45	19/08/2029	Não	Não	Não	0,0000%
46	19/09/2029	Não	Não	Não	0,0000%
47	19/10/2029	Não	Não	Não	0,0000%
48	19/11/2029	Não	Não	Não	0,0000%
49	19/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	19/01/2030	Não	Não	Não	0,0000%
51	19/02/2030	Não	Não	Não	0,0000%
52	19/03/2030	Não	Não	Não	0,0000%
53	19/04/2030	Não	Não	Não	0,0000%
54	19/05/2030	Não	Não	Não	0,0000%
55	19/06/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 2ª SÉRIE

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/2026	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/2026	Não	Não	Não	0,0000%
5	17/04/2026	Não	Não	Não	0,0000%
6	17/05/2026	Não	Não	Não	0,0000%
7	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/07/2026	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/08/2026	Não	Não	Não	0,0000%
10	17/09/2026	Não	Não	Não	0,0000%
11	17/10/2026	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/2026	Não	Não	Não	0,0000%
13	17/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	17/01/2027	Não	Não	Não	0,0000%
15	17/02/2027	Não	Não	Não	0,0000%
16	17/03/2027	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/04/2027	Não	Não	Não	0,0000%
18	17/05/2027	Não	Não	Não	0,0000%
19	17/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	17/07/2027	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/2027	Não	Não	Não	0,0000%
22	17/09/2027	Não	Não	Não	0,0000%
23	17/10/2027	Não	Não	Não	0,0000%
24	17/11/2027	Não	Não	Não	0,0000%
25	17/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	17/01/2028	Não	Não	Não	0,0000%
27	17/02/2028	Não	Não	Não	0,0000%
28	17/03/2028	Não	Não	Não	0,0000%
29	17/04/2028	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/2028	Não	Não	Não	0,0000%
31	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/07/2028	Não	Não	Não	0,0000%
33	20/08/2028	Não	Não	Não	0,0000%
34	20/09/2028	Não	Não	Não	0,0000%
35	20/10/2028	Não	Não	Não	0,0000%
36	20/11/2028	Não	Não	Não	0,0000%
37	19/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	19/01/2029	Não	Não	Não	0,0000%
39	19/02/2029	Não	Não	Não	0,0000%
40	19/03/2029	Não	Não	Não	0,0000%
41	19/04/2029	Não	Não	Não	0,0000%



42	19/05/2029	Não	Não	Não	0,0000%
43	19/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	19/07/2029	Não	Não	Não	0,0000%
45	19/08/2029	Não	Não	Não	0,0000%
46	19/09/2029	Não	Não	Não	0,0000%
47	19/10/2029	Não	Não	Não	0,0000%
48	19/11/2029	Não	Não	Não	0,0000%
49	19/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	19/01/2030	Não	Não	Não	0,0000%
51	19/02/2030	Não	Não	Não	0,0000%
52	19/03/2030	Não	Não	Não	0,0000%
53	19/04/2030	Não	Não	Não	0,0000%
54	19/05/2030	Não	Não	Não	0,0000%
55	19/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	19/07/2030	Não	Não	Não	0,0000%
57	19/08/2030	Não	Não	Não	0,0000%
58	19/09/2030	Não	Não	Não	0,0000%
59	19/10/2030	Não	Não	Não	0,0000%
60	19/11/2030	Não	Não	Não	0,0000%
61	18/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
62	18/01/2031	Não	Não	Não	0,0000%
63	18/02/2031	Não	Não	Não	0,0000%
64	18/03/2031	Não	Não	Não	0,0000%
65	18/04/2031	Não	Não	Não	0,0000%
66	18/05/2031	Não	Não	Não	0,0000%
67	18/06/2031	Sim	Sim	Não	50,0000%
68	18/07/2031	Não	Não	Não	0,0000%
69	18/08/2031	Não	Não	Não	0,0000%
70	18/09/2031	Não	Não	Não	0,0000%
71	18/10/2031	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/2031	Não	Não	Não	0,0000%
73	17/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
74	17/01/2032	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/2032	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/2032	Não	Não	Não	0,0000%
77	17/04/2032	Não	Não	Não	0,0000%
78	17/05/2032	Não	Não	Não	0,0000%
79	17/06/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%

CRI 3ª SÉRIE						
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai	
1	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%	
2	17/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
3	17/02/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
4	17/03/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
5	17/04/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
6	17/05/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
7	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%	
8	17/07/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
9	17/08/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
10	17/09/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
11	17/10/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
12	17/11/2026	Não	Não	Não	0,0000%	
13	17/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%	
14	17/01/2027	Não	Não	Não	0,0000%	
15	17/02/2027	Não	Não	Não	0,0000%	
16	17/03/2027	Não	Não	Não	0,0000%	



	17	17/04/2027	Não	Não	Não	0,0000%
	18	17/05/2027	Não	Não	Não	0,0000%
	19	17/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
	20	17/07/2027	Não	Não	Não	0,0000%
	21	17/08/2027	Não	Não	Não	0,0000%
	22	17/09/2027	Não	Não	Não	0,0000%
	23	17/10/2027	Não	Não	Não	0,0000%
	24	17/11/2027	Não	Não	Não	0,0000%
	25	17/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
	26	17/01/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	27	17/02/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	28	17/03/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	29	17/04/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	30	17/05/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	31	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
	32	20/07/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	33	20/08/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	34	20/09/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	35	20/10/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	36	20/11/2028	Não	Não	Não	0,0000%
	37	19/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
	38	19/01/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	39	19/02/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	40	19/03/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	41	19/04/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	42	19/05/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	43	19/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
	44	19/07/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	45	19/08/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	46	19/09/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	47	19/10/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	48	19/11/2029	Não	Não	Não	0,0000%
	49	19/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
	50	19/01/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	51	19/02/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	52	19/03/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	53	19/04/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	54	19/05/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	55	19/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
	56	19/07/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	57	19/08/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	58	19/09/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	59	19/10/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	60	19/11/2030	Não	Não	Não	0,0000%
	61	18/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
	62	18/01/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	63	18/02/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	64	18/03/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	65	18/04/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	66	18/05/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	67	18/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
	68	18/07/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	69	18/08/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	70	18/09/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	71	18/10/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	72	18/11/2031	Não	Não	Não	0,0000%
	73	17/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%

	74	17/01/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	75	17/02/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	76	17/03/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	77	17/04/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	78	17/05/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	79	17/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
	80	17/07/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	81	17/08/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	82	17/09/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	83	17/10/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	84	17/11/2032	Não	Não	Não	0,0000%
	85	17/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
	86	17/01/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	87	17/02/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	88	17/03/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	89	17/04/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	90	17/05/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	91	20/06/2033	Sim	Sim	Não	33,3333%
	92	20/07/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	93	20/08/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	94	20/09/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	95	20/10/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	96	20/11/2033	Não	Não	Não	0,0000%
	97	19/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
	98	19/01/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	99	19/02/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	100	19/03/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	101	19/04/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	101	19/04/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	102	19/05/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	103	19/06/2034	Sim	Sim	Não	50,0000%
	104	19/07/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	105	19/08/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	106	19/09/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	107	19/10/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	108	19/11/2034	Não	Não	Não	0,0000%
	109	19/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
	110	19/01/2035	Não	Não	Não	0,0000%
	111	19/02/2035	Não	Não	Não	0,0000%
	112	19/03/2035	Não	Não	Não	0,0000%
	113	19/04/2035	Não	Não	Não	0,0000%
	114	19/05/2035	Não	Não	Não	0,0000%
	115	19/06/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%
k) repactuação;	Não haverá repactuação programada dos CRI.					
l) amortização e hipóteses de vencimento antecipado – existência, datas e condições;	<u>Amortização Programada dos CRI 1ª Série:</u> Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em 1 (uma) parcela, na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja 19 de junho de 2030. <u>Amortização Programada dos CRI 2ª Série:</u> Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, dos CRI 2ª Série será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela em 18 de junho de 2031 e a segunda e última parcela na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, em 17 de junho de 2032. <u>Amortização Programada dos CRI 3ª Série:</u> Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual resgate antecipado total dos CRI 3ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 20 de junho de 2033, a segunda parcela em 19 de junho de 2034 e a última parcela na Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, qual seja, em 19 de junho de 2035.					
m) garantias – tipo, forma e descrição;	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco mecanismos de colateralização ou de retenção de risco dos CRI. Os CRI não contarão com garantia fluante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes da Emissão. As Notas Comerciais, que lastreiam os CRI, também não contarão com garantias reais e/ou fidejussórias.					

n) lastro;	O lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, representados pelas CCI emitidas nos termos do <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitidas sob a Forma Escritural</i> , firmado, em 19 de maio de 2025, pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante (" <i>Escritura de Emissão de CCI</i> ").
o) existência ou não de regime fiduciário;	O Regime Fiduciário é instituído pela Securitizadora sobre os Créditos do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), na forma dos artigos 25 e 26 da Lei 14.430 e do artigo 37 da Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.
p) eventos de liquidação do patrimônio separado;	<u>Administração do Patrimônio Separado:</u> A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da administração extraordinária do Patrimônio Separado ("<u>Administração Extraordinária do Patrimônio Separado</u>"), sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia Especial, observado o disposto na Cláusula 15 do Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso ("<u>Evento de Liquidação do Patrimônio Separado</u>"): (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iii) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) desvio de finalidade de qualquer do Patrimônio Separado; (v) qualificação, pela Assembleia Especial, de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não ocorrerá a assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, logo, antes da destituição da Securitizadora, deverá ser convocada Assembleia Especial e deliberado a instituição da nova securitizadora; (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, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado; e/ou (vii) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, as Leis Anticorrupção, sendo certo que neste caso não ocorrerá a assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, logo, antes da destituição da Securitizadora, deverá ser convocada Assembleia Especial e deliberado a instituição da nova securitizadora.
q) tratamento tributário;	Pessoas Físicas e Jurídicas Residentes no Brasil Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, ou investidor estrangeiro. Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras que negociam títulos ou valores mobiliários de renda fixa em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas estão, nos termos do artigo 46 IN RFB 1.585, sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data de resgate. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, uma vez que o resultado positivo deverá ser computado na base de cálculo no IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71 da IN RFB 1.585. Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimentos, inclusive aqueles decorrentes de investimentos realizados em CRI, também são, via de regra, isentos do recolhimento do imposto de renda, conforme disposto pelo artigo 14 da IN RFB 1.585. Não obstante a isenção de IRRF, com o advento da Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada (conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021), a alíquota da CSLL aplicável às instituições financeiras e entidades equiparadas foi majorada para 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021, com produção de efeitos a partir de 1º de julho de 2021. Como resultado, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) no período compreendido entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 20% (vinte por cento) para o período entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções. Por fim, as pessoas jurídicas isentas terão, nos termos do artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (de forma definitiva), ou seja, o imposto não é compensável com o IRPJ apurado ao final do exercício fiscal. No que diz respeito às entidades imunes, estão as mesmas dispensadas da retenção do imposto na fonte, desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955, conforme alterada e do artigo 72 da IN RFB 1.585. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de

	2004, conforme alterada. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, tal isenção se aplica, inclusive, a ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior Como regra geral, os investimentos realizados por residentes ou domiciliados no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo imposto sobre a renda previstas para os residentes ou domiciliados no país (artigo 85 da IN RFB 1.585). Enquanto os rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores pessoas jurídicas se sujeitam às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos) a 15% (quinze por cento) de IRRF previstas pelo artigo 46 da IN RFB 1.585, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em decorrência da realização de investimentos no Brasil são isentos do IRRF, inclusive no caso de residirem em jurisdição de tributação favorecida. Exceção se faz para os investidores, pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior, em país sem tributação favorecida, que atuam no país de acordo com as normas previstas na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada e que investem em CRI (artigo 88 da IN RFB 1.585). Neste caso, os rendimentos auferidos encontram-se sujeitos à alíquota de 15% (quinze por cento) de IRRF e os ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados são beneficiados pela isenção do IRRF. IOF IOF/Câmbio: As operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais do Brasil, incluindo as operações de câmbio relacionadas com CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso, inclusive por meio de operações simultâneas, e no retorno dos recursos para o exterior, conforme disposto no artigo 15-B, incisos XVI e XVII do Decreto 6.306, e alterações posteriores. Registre-se que 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 às transações ocorridas após este eventual aumento. IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no artigo 32, §2º, do referido 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente às transações ocorridas após este eventual aumento. Discussões legislativas A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo Imposto Seletivo ("IS"). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS. A EC 132/23 prevê que o Poder Executivo deveria, em até 90 dias contados de sua promulgação, enviar ao Congresso Nacional projeto de lei que reforme a tributação da renda. Esse prazo já se esgotou e o projeto ainda não foi apresentado. De todo modo, a depender de seu teor e caso aprovado, esse projeto de lei pode modificar o tratamento descrito acima. Não é possível quantificar esses impactos de antemão. Para maiores informações, vide "Anexo VIII" do Termo de Securitização para mais informações sobre o tratamento Tributário.
r) outros direitos, vantagens e restrições.	Não Aplicável.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora (o que, para que não haja dúvidas, inclui sua matriz e quaisquer de suas filiais), até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo III.A do Termo de Securitização (os "Empreendimentos Destinação" e a "Destinação de Recursos").

Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no Anexo III.B do Termo de Securitização. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita no Anexo III.B do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a destinar todo o valor relativo aos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização do Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI. Ocorrendo Resgate Antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

Com relação ao cronograma indicativo constante do Anexo III.C ao Termo de Securitização, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou o Termo de Securitização e (ii) tal atraso não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou em resgate antecipado dos CRI.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, inserir novos empreendimentos imobiliários dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação ("Novos Empreendimentos Destinação") para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, desde que referida inserção seja objeto de aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização.

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

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

Os recursos oriundos da Emissão terão a destinação indicada no item 3.1 deste Prospecto, qual seja, serão destinados integral e exclusivamente pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, os seguintes Empreendimentos Imobiliários:

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Planta de Injetáveis	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Warehouse IV - Site Matriz	Rua Mitsugoro Tanaka, 145 - Toledo -PR	48894 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Planta Bloco 10	Rua Mitsugoro Tanaka, 145 - Toledo -PR	44311 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	745/2014 - 1141/2014	Não
Planta Sólidos III	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	48894 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	658/2015 - 514/2018	Não
Planta Sólidos IV	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	76662 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	202/2023	Não
Warehouse I, II e III e Fracionamento (Bloco 15)	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	44310 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	748/2014 - 1216/2014	Não
Nova Planta Líquidos e Semi-Sólidos	RUA DOS FLAMBOYANTS, Nº 11470, BIOPARK - TOLEDO -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Nova Planta Nutracêuticos	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Warehouse V - Site Biopark	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Blocado III - CD	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não

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

O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a Destinação de Recursos, exclusivamente e nos termos previstos no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, e se compromete a enviar seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios Destinação, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pelas Devedora em decorrência das Notas Comerciais. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio dos documentos encaminhados pela Devedora, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas respectivos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios da Destinação"), se necessário.

c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora deve realizar a integral destinação dos Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro, sendo certo que referida obrigação permanecerá em vigor, independentemente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, da Amortização Extraordinária Facultativa das Comerciais Comerciais e/ou do vencimento antecipado das Notas Comerciais, conforme o caso.

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

Observado o disposto abaixo, a Devedora estima que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Cronograma Indicativo abaixo:

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 0,00	R\$ 58.626.345,41	R\$ 58.626.345,41
2026	R\$ 38.487.168,09	R\$ 27.493.116,65	R\$ 65.980.284,75
2027	R\$ 5.522.550,31	R\$ 2.769.551,74	R\$ 8.292.102,06
2028	R\$ 2.769.551,74	R\$ 2.769.551,74	R\$ 5.539.103,49
2029	R\$ 2.769.551,74	R\$ 2.769.551,74	R\$ 5.539.103,49
2030	R\$ 7.196.100,26	R\$ 11.243.906,66	R\$ 18.440.006,92
2031	R\$ 11.243.906,66	R\$ 15.193.476,82	R\$ 26.437.383,47
2032	R\$ 11.145.670,42	R\$ 0,00	R\$ 11.145.670,42
2033	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2034	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2035	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total (R\$)			200.000.000,00

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;

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora confirmou a sua capacidade de destinar aos Empreendimentos Destinação, todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, a necessidade de recursos remanescentes em cada um dos referidos Empreendimentos Destinação, conforme tabela abaixo:

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)"	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Planta de Injetáveis	Produção de Medicamentos Injetáveis	R\$337.099.755,16	R\$2.313.606,48	R\$119.569.670,20	R\$ 0,00	R\$119.569.670,20	R\$119.569.670,20	59,8%
Warehouse IV - Site Matriz	Estocagem de Matérias Primas e Materiais de Embalagem	R\$19.316.472,22	R\$ 0,00	R\$10.559.510,27	R\$ 0,00	R\$10.559.510,27	R\$10.559.510,27	5,3%
Planta Bloco 10	Produção de Medicamentos Sólidos, Semi-Sólidos e Líquidos	R\$16.000.000,00	R\$ 0,00	R\$16.000.000,00	R\$ 0,00	R\$16.000.000,00	R\$11.362.263,57	5,7%
Planta Sólidos III	Produção de Medicamento Sólidos III	R\$5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$5.000.000,00	R\$3.550.707,37	1,8%
Planta Sólidos IV	Produção de Medicamento Sólidos IV	R\$2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$2.500.000,00	R\$1.775.353,68	0,9%
Warehouse I, II e III e Fracionamento (Bloco 15)	Reforma Warehouses I, II e III E Fracionamento (Bloco 15)	R\$12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$12.000.000,00	R\$8.521.697,68	4,3%
Nova Planta Líquidos e Semi-Sólidos	Produção de Medicamentos Líquidos e Semi-Sólidos	R\$114.866.320,00	R\$ 0,00	R\$30.400.000,00	R\$ 0,00	R\$30.400.000,00	R\$21.588.300,78	10,8%
Nova Planta Nutracêuticos	Produção de Nutracêuticos	R\$51.742.500,00	R\$ 0,00	R\$17.100.000,00	R\$ 0,00	R\$17.100.000,00	R\$12.143.419,19	6,1%
Warehouse V - Site Biopark	Estocagem de Matérias Primas e Materiais de Embalagem	R\$15.120.811,50	R\$ 0,00	R\$7.790.000,00	R\$ 0,00	R\$7.790.000,00	R\$5.532.002,07	2,8%
Bloco III - CD	Ampliação do Centro de Distribuição - Site Biopark	R\$10.310.989,61	R\$ 0,00	R\$7.600.000,00	R\$ 0,00	R\$7.600.000,00	R\$5.397.075,19	2,7%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado o disposto no Termo de Emissão de Notas Comerciais.

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

A Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a não destinar os recursos da presente Emissão para pagamentos em operações entre partes relacionadas, nos termos da Resolução CMN nº 5.118.

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

Não aplicável.

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

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.

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

Não aplicável.



4. FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, à Devedora e suas atividades e diversos riscos a que estão sujeitas, ao setor farmacêutico, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI objeto da Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações descritas no Termo de Securitização e neste Prospecto, bem como consultar os profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre a Devedora. Os fatores de risco foram relacionados nesta Seção de acordo com ordem de relevância de riscos relacionados com a Oferta e os CRI e que, de alguma forma, possam fundamentar a decisão de investimento do potencial Investidor, considerando o Público-Alvo da Oferta, o prazo do investimento e dos CRI. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como os fatores de risco disponíveis nos Formulários de Referência da Emissora e da Devedora, as demais informações contidas neste Prospecto e em outros documentos da Oferta, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, à Devedora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação, conforme aplicável, estão disponíveis no respectivo formulário de referência, no item 4 "Fatores de Risco", incorporados por referência a este Prospecto.

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

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

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

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais e representados pelas CCI, sendo que as Notas Comerciais serão subscritas diretamente pela Emissora.

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

Não aplicável

e) Riscos da Oferta

Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e de não exercício da Garantia Firme e o consequente cancelamento da Oferta

Nos termos do Contrato de Distribuição, os CRI são distribuídos sob o regime de garantia firme de colocação com relação ao Valor Total da Emissão correspondente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). O prazo limite para o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder será até 23 de junho de 2025.

Ademais, o Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes, cujo atendimento é condição necessária para a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme pelo Coordenador Líder, e que deverão ser verificadas anteriormente à liquidação da Oferta. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 70 da Resolução CVM 160. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções de investimento serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos Investidores, que poderão sofrer perdas financeiras em tal cenário, posto que tampouco há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Baixa liquidez dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado secundário

O mercado secundário de CRI apresenta baixa liquidez 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. Adicionalmente, caso a Garantia Firme seja exercida pelo Coordenador Líder, o Coordenador Líder poderá revender os CRI subscritos por valor acima ou abaixo do seu Valor Nominal Unitário, sem qualquer restrição, portanto, à sua negociação.

Por tais razões, 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 dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que os Titulares de CRI conseguirão liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Os Créditos Imobiliários constituem a totalidade do Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, 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 imobiliários e quaisquer outros títulos e valores mobiliários representativos de operações de securitização, bem como de outros títulos e valores mobiliários no mercado financeiro e de capitais, tais como, sem limitação, as notas comerciais, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários e demais valores mobiliários conforme acima, cujos patrimônios são administrados separadamente do patrimônio da Emissora, nos termos da Lei 14.430. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários.

Dessa forma, qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que, caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora na forma prevista na Termo de Emissão, a Devedora não terá qualquer obrigação de realizar novamente tais pagamentos e/ou transferências.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Riscos relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários nas Contas Centralizadoras, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares dos CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador dos CRI, Agente Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso ou falhas por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI

acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, notadamente da Devedora em efetuar os pagamentos devidos dentro do prazo e horários definidos, podendo a Emissora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais Encargos Moratórios, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco da marcação a mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão disponibilizar para os clientes os valores de referência para notas comerciais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, serão marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI e poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Assim, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A Oferta será realizada em até 3 (três) séries, sendo que a alocação dos CRI entre as Séries será efetuada com base no Sistema de Vasos Comunicantes, o que poderá afetar a liquidez de eventual série com menor demanda

A quantidade de CRI alocada em cada Série da Emissão será definida de acordo com a demanda dos CRI pelos Investidores, a ser apurada em Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries da Emissão será realizada por meio do Sistema de Vasos Comunicantes. Eventual Série em que for verificada uma demanda menor poderá ter sua liquidez no mercado secundário afetada adversamente.

Dessa forma, os Titulares de CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para realizar a venda desses CRI no mercado secundário ou até mesmo podem não conseguir realizá-la e, conseqüentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Adicionalmente, os Titulares de CRI de tal Série poderão enfrentar dificuldades para aprovar matérias de seu interesse em Assembleias Especiais das quais participem os Titulares de CRI de todas as Séries.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de concentração da Devedora e dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade por apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Devedora, na qualidade de emissora das Notas Comerciais. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz riscos para os Investidores, uma vez que todos os fatores de risco estão concentrados exclusivamente na Devedora.

Conseqüentemente, os riscos aos quais a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a sua capacidade de adimplemento, na medida em que afete adversamente suas atividades, operações e situação econômico-financeira, o que, por sua vez, poderá afetar o pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o pagamento da Remuneração dos CRI e da Amortização dos CRI. Isto posto, a concentração dos Créditos Imobiliários na figura da Devedora poderá resultar em perdas financeiras para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

O risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora.

Por consequência, o pagamento integral e tempestivo dos Titulares dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. Tendo em vista que a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações poderão ser comprometidos. **Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.**

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nos CRI 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 Devedora e da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), certos fatores relativos à Devedora são levados em consideração, tais como sua condição financeira, administração e desempenho. São analisadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora e os fatores político-econômicos que podem afetar a condição financeira da Devedora. Adicionalmente, pode afetar tal classificação de risco a eventual redução de *rating* soberano do Brasil.

Dessa forma, as classificações de risco representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, tais como pagamento do principal e juros dos CRI no prazo estipulado, sendo que, caso a classificação de risco originalmente atribuída seja rebaixada, a Devedora poderá encontrar dificuldades em realizar outras emissões de títulos e valores mobiliários, o que poderá, consequentemente, ter um impacto negativo relevante nos resultados e nas operações da Devedora e na sua capacidade de honrar com as obrigações relativas à Oferta.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, em decorrência de fatores diversos, internos e/ou externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamento dos CRI

Tendo em vista as obrigações previstas para a Devedora no âmbito da presente operação, a deterioração da sua situação financeira e patrimonial e/ou de sociedades relevantes de seu grupo econômico, por fatores internos e/ou externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos dos CRI.

A Devedora atua no setor farmacêutico, o qual está sujeito a uma série de riscos específicos, tais como: (i) mudanças regulatórias significativas impostas por autoridades sanitárias, como a ANVISA, que possam impactar o desenvolvimento, fabricação e comercialização de seus produtos; (ii) riscos relacionados à cadeia de suprimentos, incluindo a escassez ou aumento de custos de matérias-primas e insumos farmacêuticos ativos (IFAs), muitos dos quais são importados; (iii) dependência de aprovação regulatória para novos produtos e eventuais sanções em caso de descumprimento de normas sanitárias; (iv) risco de concorrência intensa, incluindo entrada de medicamentos genéricos ou similares; e (v) eventual impacto de decisões judiciais envolvendo responsabilidade por efeitos adversos de medicamentos.

Além disso, o setor farmacêutico pode ser afetado por crises econômicas, variações cambiais (especialmente pela dependência de insumos importados), mudanças na política de precificação de medicamentos e alterações na demanda por produtos em função de ciclos pandêmicos ou mudanças no perfil epidemiológico da população.

Tais fatores podem impactar adversamente a condição econômico-financeira da Devedora, sua capacidade de geração de receita e, consequentemente, sua capacidade de honrar os compromissos assumidos no âmbito da presente operação de securitização, podendo resultar em prejuízos para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Ausência de garantia e risco de crédito da Devedora

Não serão constituídas garantias em benefício dos Titulares dos CRI no âmbito da Oferta. Portanto, os Titulares dos CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Notas Comerciais, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Incerteza quanto à extensão da interpretação sobre os conceitos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão

Os institutos de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, se adotados pelos agentes econômicos e reconhecidos por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, têm o objetivo de eliminar ou modificar os efeitos de determinados negócios jurídicos, com frustração da expectativa das contrapartes em receber os valores, bens ou serviços a que fizeram jus, em prazo, preço e condições originalmente contratados.

A Devedora poderá alegar a ocorrência de caso fortuito, força maior e teoria da imprevisão, ou eventos com efeito similar, com o objetivo de eliminar ou modificar suas prestações devidas no âmbito das Notas Comerciais. Se esta alegação for aceita, total ou parcialmente, por decisões judiciais, arbitrais e/ou administrativas, os Titulares dos CRI terão alteração das prestações a que fizeram jus no âmbito dos CRI, em comparação com o prazo, o preço e as condições originalmente contratados, ou mesmo a extinção destas prestações, com impacto relevante e adverso em seu investimento, o que poderá resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Riscos associados à guarda dos Documentos Comprobatórios pelo Custodiante

A Emissora contratou o Custodiante, que será responsável pela custódia das vias originais (físicas ou eletrônicas) ou cópia simples do Termo de Securitização e os Documentos Comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários. Todavia, não há como assegurar que o Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o Contrato de Custódia na execução de seus serviços. Assim, em caso de perda e/ou extravio das vias dos Documentos Comprobatórios, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco relativo à adoção da Taxa DI para cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor a taxa de juros divulgada pela B3, tal como o é a Taxa DI divulgada pela B3. A referida súmula decorreu do julgamento de ações judiciais em que se discutia a validade da aplicação da Taxa DI divulgada pela B3 em contratos utilizados em operações bancárias ativas.

Há a possibilidade de, numa eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de Remuneração dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série. Em se concretizando a referida hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo poder judiciário para substituir a Taxa DI poderá conceder aos Titulares dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série juros remuneratórios inferiores à atual taxa da Remuneração dos CRI 1ª Séries e dos CRI 2ª Série, nos termos da legislação brasileira aplicável à fixação de juros remuneratórios, prejudicando, assim, a rentabilidade do investimento para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

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

A Remuneração dos CRI será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Nos termos da regulamentação em vigor, poderão ser aceitas no Procedimento de *Bookbuilding* intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas Vinculadas, o que pode impactar adversamente a formação da taxa de remuneração final dos CRI, tendo em vista que as Pessoas Vinculadas podem ter interesses dissonantes dos investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, e pode promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por manter estes CRI fora de circulação. A Emissora e os Coordenadores não têm como garantir que a aquisição dos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estes CRI fora de circulação.

Para mais informações quanto ao tema, vide item “8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa”.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco Relacionado à Performance dos Créditos Imobiliários

A performance dos CRI depende exclusivamente da capacidade da Devedora de honrar, nos prazos e condições pactuadas, os pagamentos devidos no âmbito das Notas Comerciais. Assim, qualquer evento que afete a atividade operacional, financeira, regulatória ou jurídica da Devedora poderá comprometer a geração de caixa necessária ao cumprimento dos Créditos Imobiliários.

Consequentemente, o desempenho insatisfatório dos Créditos Imobiliários poderá impactar negativamente os fluxos de pagamento dos CRI e causar prejuízos aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Ausência de manifestação dos Auditores Independentes da Emissora com relação às informações apresentadas neste Prospecto e no Formulário de Referência da Emissora

As demonstrações financeiras da Emissora e/ou Informações Trimestrais – ITR da Emissora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram, respectivamente, objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes da Emissora.

As informações da Emissora apresentadas neste Prospecto, bem como as informações apresentadas no Formulário de Referência da Emissora não são documentos que acompanham as demonstrações financeiras auditadas e/ou as Informações Trimestrais – ITR revisadas de acordo com a NBC TA 720 – “Responsabilidade do auditor em relação a outras informações” e, desta forma, não foram objeto de procedimentos de auditoria, revisão ou qualquer outro tipo de procedimento previamente acordado no âmbito da presente Oferta.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e constantes deste prospecto podem não estar consistentes com as demonstrações financeiras auditadas e/ou com as Informações Trimestrais – ITR revisadas e podem induzir o Investidor em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relacionados ao quórum de deliberação e aos Titulares de CRI com pequena quantidade de CRI em Assembleias Especiais de Titulares de CRI

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser aprovadas por maioria dos presentes, observado o quórum mínimo de instalação e de deliberação aplicável em cada caso, conforme previsto no Termo de Securitização e na legislação vigente. Em determinadas matérias, poderá ser exigido quórum qualificado para aprovação.

Dessa forma, o titular de uma quantidade reduzida de CRI poderá ser obrigado a acatar decisões aprovadas pela maioria, ainda que contrárias aos seus interesses individuais, não havendo, para certas deliberações, mecanismo que assegure o direito de venda compulsória dos CRI em caso de dissidência. Isso pode resultar na manutenção, pelo titular dissidente, de um título vinculado a uma estrutura cujas condições foram alteradas por deliberação coletiva.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relativos ao Regime Fiduciário

Não obstante o disposto no artigo 27, parágrafo 4º, da Lei 14.430, a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu artigo 76, que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Adicionalmente, o parágrafo único deste mesmo artigo prevê que “permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Embora a Lei 14.430 seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Notas Comerciais e os Créditos Imobiliários delas 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 titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos relacionados ao vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, os quais podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI

Caso se verifique o vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, conforme estabelecido na Termo de Emissão, as Notas Comerciais deverão ser pagas antecipadamente com o consequente resgate antecipado dos CRI, o que poderá causar perdas financeiras aos Titulares de CRI que poderão sofrer prejuízos em razão de eventual tributação, inclusive, conforme o caso, em razão da 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.

Exclusivamente na hipótese de a Devedora optar, a seu exclusivo critério, por realizar o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, sem a necessidade de anuência prévia da Emissora ou dos titulares de CRI, com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI. Nesta hipótese, os Titulares de CRI resgatados deverão receber, no mínimo, o valor de principal acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, bem como prêmio de pré-pagamento previsto no Termo de Emissão. O Titular de CRI terá seus CRI resgatados e, assim, terá seu horizonte original de investimento reduzido e poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não se podendo assegurar que o prêmio será suficiente para compensar eventuais perdas sofridas pelo Investidor.

Ademais, caso ocorra a Amortização Extraordinária Facultativa de qualquer das séries de Notas Comerciais, consequentemente, a Devedora deverá realizar a Amortização Extraordinária dos respectivos CRI. Nesta hipótese, o valor a ser pago aos Titulares de CRI amortizados, no mínimo, será equivalente ao valor de principal acrescido da respectiva Remuneração, *pro rata temporis* e de prêmio de pré-pagamento previsto no Termo de Emissão. Em decorrência da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, os respectivos Titulares de CRI terão seus CRI amortizados, o que poderá reduzir o horizonte original de investimento de cada Investidor. Por conseguinte, os Titulares de CRI podem não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI, não sendo devida pela Emissora, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Por fim, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado integral dos CRI. Além disso, em vista dos prazos de cura existentes e das formalidades e prazos previstos para cumprimento do processo de convocação e realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará sobre os Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, não é possível assegurar que a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá em tempo hábil para que o pagamento antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI.

Os CRI estão sujeitos aos riscos das diversas alterações na legislação tributária aplicável aos CRI que podem ocorrer. Nesse sentido, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares: (i) eventuais alterações na legislação tributária, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI; (ii) a criação de novos tributos; (iii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais; (iv) a interpretação desses tribunais ou autoridades sobre a estrutura de outras emissões semelhantes à emissão dos CRI anteriormente realizadas de acordo com a qual a Emissora, os Titulares de CRI ou terceiros responsáveis pela retenção de tributos fiquem obrigados a realizar o recolhimento de tributos relacionados a essas operações anteriores; ou (v) outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia ou liquidação dos CRI e que podem ser impostas até o final do quinto ano contado da data de liquidação dos CRI.

Adicionalmente, de acordo com o Termo de Securitização, os impostos diretos e indiretos aplicáveis conforme legislação tributária vigente constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

A Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI, posto que a ausência de recursos para fazer frente ao pagamento de tais eventos poderá afetar o retorno dos CRI planejado pelos Investidores, que poderão sofrer perdas financeiras decorrentes das referidas mudanças regulatórias.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco de pré-pagamento em razão do descasamento, pagamento condicionado e descontinuidade do fluxo de pagamento esperado dos Créditos Imobiliários

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Todavia, não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento no fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários por parte da Devedora.

Por conseguinte, o recebimento dos recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários pode ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento do principal e da remuneração dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento de referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para quitar integralmente as obrigações assumidas no âmbito dos CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Nesse cenário, os Titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos inerentes aos Investimentos Permitidos

Todos os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Patrimônio Separado que estejam depositados em contas correntes de titularidade da Emissora poderão ser aplicados em investimentos permitidos.

Como quaisquer ativos financeiros negociados no mercado financeiro e de capitais, os certificados de depósito bancário com liquidez diária ou operações compromissadas emitidos por instituições financeiras de primeira linha estão sujeitos a perdas decorrentes da variação em sua liquidez diária, rebaixamentos da classificação de investimento, fatores econômicos e políticos, dentre outros. Caso tais perdas se materializem, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco relativo à estrutura da Oferta e ao recente desenvolvimento da securitização de créditos imobiliários

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora, da Devedora e dos créditos que lastreiam a Emissão. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que os órgãos reguladores e o Poder Judiciário poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, editar normas que regem o assunto e/ou interpretá-las de forma a provocar um efeito adverso sobre a Emissora e/ou os CRI, bem como proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Notas Comerciais e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos de Remuneração dos CRI estão sujeitos à sistemática de repasse dos valores recebidos pela Emissora em razão dos Créditos Imobiliários vinculados à operação. Tal sistemática prevê a existência de intervalo entre a data de recebimento dos créditos pela Emissora e a data de efetivo repasse aos Titulares dos CRI, nos termos estabelecidos no Termo de Securitização.

Adicionalmente, os pagamentos de Remuneração das Notas Comerciais, que servem de lastro à presente emissão, têm como base índices de remuneração que são divulgados com defasagem temporal em relação à data de cálculo da remuneração devida aos Titulares dos CRI. Em razão disso, o índice utilizado para o cálculo da remuneração dos CRI poderá não refletir integralmente as variações mais recentes da taxa de referência aplicável, o que pode gerar descasamento econômico entre o valor efetivamente recebido pela Emissora e o valor repassado aos Titulares dos CRI, impactando negativamente o retorno financeiro destes últimos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

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

A Emissora, na qualidade de adquirente dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não o faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, parágrafo 1º, inciso II, 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 de CRI.

A não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, 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 ou em caso de perda dos Documentos da Operação e/ou Documentos Comprobatórios, a capacidade de satisfação do crédito pode ser impactada, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco da origem e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Notas Comerciais. Nesse sentido, eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de notas comerciais e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Notas Comerciais como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

Ainda, os Documentos da Operação poderão ser assinados por meio de sistema de assinatura digital, que contará com a utilização da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da edição da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001. A validade da formalização dos Documentos da Operação que forem assinados por meio digital poderá ser questionada judicialmente, e não há garantia de que os Documentos da Operação serão aceitos como títulos executivos extrajudiciais pelo Poder Judiciário. Neste caso, os Investidores podem ser afetados desfavoravelmente.

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outra conta que não a Conta Centralizadora 2

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora 2. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora 2, 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, por exemplo, a falência da Emissora.

O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora 2, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Restrição de negociação até o encerramento da Oferta e cancelamento da Oferta

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, sendo tal negociação apenas entre Investidores Qualificados.

Considerando que o período de colocação aplicável à Oferta poderá se estender a até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, os Investidores que subscreverem e integralizarem os CRI poderão ter que aguardar durante toda a duração deste período para realizar negociação dos CRI. Nesse sentido, a indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário poderá afetar adversamente a liquidez dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Pagamento das Despesas pela Devedora

Caso a Devedora não realize o pagamento das despesas do Patrimônio Separado e/ou custeio das providências judiciais ou extrajudiciais para recuperação do crédito nos casos de ocorrência de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais, conforme estabelecido na Termo de Emissão, tais despesas e providências serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, os Titulares de CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços dos CRI

A Emissora contratou diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderia afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Ademais, os prestadores de serviço contratados poderão ter relações comerciais com a Emissora e serem remuneradas pela Emissora pelos serviços prestados em relação à Oferta, podendo, ainda, ser remunerados por quaisquer outros serviços prestados e/ou que venham a prestar. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora e os prestadores de serviços pode gerar um conflito de interesses e prejudicar procedimentos necessários para a Emissão, afetando adversamente os CRI e os retornos esperados pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Em qualquer Data de Integralização, os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que (i) eventual aplicação do ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora, e (ii) 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 em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário entre investidores qualificados e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Na ocorrência do resgate antecipado das Notas Comerciais, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Emissora no Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco de Não Haver Possibilidade de Revolvência ou Substituição dos Créditos Imobiliários

A estrutura da presente operação não prevê mecanismo de revolvência ou substituição de Créditos Imobiliários durante a vigência da emissão dos CRI. Dessa forma, o Patrimônio Separado permanecerá vinculado, ao longo de toda a operação, aos Créditos Imobiliários originalmente formalizados no âmbito das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

Caso ocorra inadimplemento, perda ou invalidação de tais créditos e não haja previsão contratual para substituição, os Titulares dos CRI poderão sofrer perdas financeiras, uma vez que os recursos disponíveis poderão ser insuficientes para cumprimento integral das obrigações previstas nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Risco Relacionado ao Uso de Derivativos

No âmbito da presente operação, não há exposição direta a instrumentos derivativos utilizados para proteção cambial, de taxas de juros ou quaisquer outras finalidades. A ausência de hedge pode representar risco adicional para os Investidores, sobretudo em cenários de elevada volatilidade de preços e índices econômicos.

Ainda que a operação esteja estruturada de forma a mitigar tais riscos, alterações significativas em variáveis macroeconômicas (como inflação e taxa de juros) poderão afetar o valor presente dos fluxos esperados e impactar negativamente o retorno financeiro dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

f) Riscos da Devedora

Risco regulatório e de conformidade sanitária

A Devedora atua no setor farmacêutico, o qual é intensamente regulado, especialmente pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, sendo necessário o cumprimento de uma série de requisitos técnicos, operacionais e documentais para desenvolvimento, produção, armazenamento e comercialização de medicamentos. Eventuais alterações regulatórias, imposição de novas exigências, sanções por descumprimento de normas sanitárias ou atrasos na obtenção de registros e autorizações podem impactar negativamente a capacidade operacional e financeira da Devedora. Tais impactos podem comprometer a geração de receitas da Devedora, com reflexos na adimplência das Notas Comerciais que lastreiam os Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamentos dos CRI e, consequentemente, podendo gerar impactos negativos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de dependência de insumos importados

A Devedora, como participante da indústria farmacêutica nacional, depende significativamente de insumos farmacêuticos ativos (IFAs) importados, principalmente de países asiáticos. Instabilidades logísticas, geopolíticas, comerciais ou cambiais podem dificultar a importação, elevar o custo de aquisição ou até interromper o fornecimento de tais insumos. Isso pode afetar a produção da Devedora e sua capacidade de atender contratos e manter margens operacionais. Como consequência, a capacidade da Devedora de cumprir suas obrigações relativas às Notas Comerciais pode ser comprometida, afetando negativamente a adimplência dos Créditos Imobiliários e, portanto, o fluxo de pagamentos dos CRI, com potencial impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de exposição a contratos públicos

A Devedora participa de contratos com entes da Administração Pública para o fornecimento de medicamentos. Tais contratos estão sujeitos a riscos específicos, como alterações nas políticas públicas de saúde, contingenciamentos orçamentários, revisões nos programas de fornecimento, atrasos nos pagamentos e maior complexidade regulatória e burocrática. A depender da proporção desses contratos na receita da Devedora em determinados períodos, tais riscos podem impactar sua geração de caixa e, consequentemente, sua capacidade de adimplemento das obrigações assumidas nas Notas Comerciais, afetando a adimplência dos Créditos Imobiliários e o fluxo de pagamentos dos CRI, com possível impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de inovação e desenvolvimento de novos produtos

A sustentabilidade da Devedora no setor farmacêutico depende de sua capacidade contínua de desenvolver, registrar e lançar novos produtos. O insucesso em atividades de pesquisa e desenvolvimento, atrasos em processos regulatórios ou obsolescência de portfólio podem prejudicar a competitividade e a geração de receita futura da Devedora. A deterioração da performance financeira em decorrência desses fatores pode prejudicar o cumprimento das obrigações relacionadas às Notas Comerciais e, por conseguinte, comprometer a adimplência dos Créditos Imobiliários, afetando negativamente os fluxos de pagamento dos CRI e o retorno esperado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de litígios e responsabilidade civil

A Devedora está sujeita à possibilidade de demandas judiciais decorrentes de alegações de reações adversas a medicamentos, falhas de fabricação, ou descumprimento de obrigações regulatórias e contratuais. A ocorrência de litígios relevantes pode gerar desembolsos significativos, afetar a reputação da Devedora e impactar sua capacidade financeira. Isso pode comprometer a regularidade dos pagamentos das Notas Comerciais, com prejuízo à adimplência dos Créditos Imobiliários e, por consequência, afetar o fluxo de pagamentos dos CRI e gerar impacto negativo para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de dependência de pessoal-chave

O desenvolvimento e a gestão estratégica da Devedora estão diretamente relacionados à atuação de membros-chave de sua administração e fundadores. A eventual perda ou substituição desses profissionais, especialmente sem um plano de sucessão adequado, pode afetar adversamente a condução dos negócios da Devedora. Isso pode prejudicar sua capacidade operacional e financeira, com reflexos negativos sobre a adimplência das Notas Comerciais e, portanto, sobre os Créditos Imobiliários e os fluxos de pagamento dos CRI, podendo impactar negativamente os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem causar efeitos adversos para a Devedora

A Devedora é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, nas áreas cível, tributária e trabalhista ou em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Devedora não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado, podem causar um efeito adverso nos seus negócios e na sua situação financeira.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco de concentração geográfica das operações

A Devedora possui sua principal estrutura industrial concentrada na cidade de Toledo, no Estado do Paraná. A concentração geográfica de ativos expõe a Devedora a riscos operacionais decorrentes de desastres naturais, falhas de infraestrutura, ou eventos climáticos extremos. Tais eventos podem prejudicar a continuidade operacional da Devedora, afetando sua geração de caixa e, por consequência, sua capacidade de honrar as obrigações assumidas nas Notas Comerciais, comprometendo a adimplência dos Créditos Imobiliários e o fluxo de pagamentos dos CRI, com potenciais impactos negativos para os Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de vencimento antecipado das Notas Comerciais por força de cláusulas de cross default ou cross acceleration

A Devedora é parte em diversos contratos financeiros que preveem hipóteses de vencimento antecipado de suas obrigações, inclusive, mas não se limitando a: (i) inadimplemento de obrigações em outros contratos financeiros ou instrumentos de dívida (cross default); (ii) vencimento antecipado de outras obrigações financeiras, ainda que sem inadimplemento efetivo (cross acceleration); e (iii) demais eventos contratuais que possam ser caracterizados como descumprimento ou inadimplemento nos termos dos respectivos instrumentos.

A ocorrência de quaisquer desses eventos poderá ensejar o vencimento antecipado de obrigações da Devedora assumidas em contratos distintos daquele que lastreia a presente operação, hipótese em que tal vencimento poderá ser considerado, nos termos dos Documentos da Operação, como evento de vencimento antecipado das Notas Comerciais que lastreiam os CRI. Como consequência, poderá haver o vencimento antecipado dos respectivos CRI.

A antecipação de vencimentos em tal cenário poderá impactar negativamente a previsibilidade e a estabilidade dos fluxos de pagamento dos CRI, além de gerar distorções no retorno financeiro esperado pelos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

g) Riscos relacionados à fatores macroeconômicos

Riscos decorrentes da conjuntura econômica nacional ou mundial

Os negócios da Devedora poderão ser prejudicados por alterações da conjuntura econômica nacional ou mundial, incluindo inflação, taxas de juros, valorização ou desvalorização de moedas, disponibilidade dos mercados de capital, taxas de gastos do consumidor, disponibilidade de energia e custos (inclusive sobretaxas de combustível) e efeitos de iniciativas governamentais para administrar a conjuntura econômica. Quaisquer das referidas alterações poderiam prejudicar a demanda de produtos nos mercados doméstico e externo ou o custo e a disponibilidade das matérias-primas que a Devedora necessita, ingredientes culinários e materiais de embalagem, prejudicando, dessa forma, os resultados financeiros da Devedora.

As interrupções nos mercados de crédito e em outros mercados financeiros e a deterioração da conjuntura econômica nacional e mundial poderão, entre outras coisas, resultar nos seguintes prejuízos: **(i)** ter impacto negativo sobre a demanda global por produtos proteicos, o que poderia acarretar a redução de vendas, lucro operacional e fluxos de caixa; **(ii)** fazer com que os clientes ou consumidores finais deixem de consumir os produtos da Devedora em favor de produtos mais baratos; **(iii)** dificultar ou encarecer a obtenção de financiamento para as operações ou investimentos ou refinanciamento da dívida da Devedora no futuro; **(iv)** fazer com que os credores modifiquem suas políticas de risco de crédito e dificultem ou encareçam a concessão de qualquer renegociação ou disputa de obrigações de natureza técnica ou de outra natureza nos termos dos contratos de dívida, caso a Devedora venha a pleiteá-las no futuro; **(v)** prejudicar a situação financeira de alguns clientes ou fornecedores da Devedora; e **(vi)** diminuir o valor dos investimentos da Devedora. Tais hipóteses poderão afetar adversamente a Devedora, que pode não conseguir ajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos, o que poderá comprometer sua condição financeira, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

A inflação e os esforços do governo brasileiro de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil

No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-la, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo significativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

A inflação e algumas medidas tomadas pelo governo brasileiro no intuito de controlá-las, combinada com a especulação sobre eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram e podem continuar a ter efeito adverso relevante sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil. As medidas do governo brasileiro para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

Futuras medidas do governo brasileiro, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e no mercado de títulos e valores mobiliários para ajustar ou fixar o valor do Real, poderão desencadear o aumento de inflação. Se o Brasil experimentar inflação elevada no futuro, a Devedora e a Emissora poderão não ser capazes de reajustar os preços que cobra de seus clientes e pagadores para compensar os efeitos da inflação sobre a sua estrutura de custos, o que poderá afetar suas condições financeiras, impactando adversamente o desempenho financeiro dos CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Acontecimentos recentes no Brasil

Os Investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*overeign credit rating*) é classificada pela Fitch Ratings e pela Standard & Poor's como BB.

Todavia, caso a referida classificação venha a ser rebaixada tal redução poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem como para o aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora e pela Emissora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e, consequentemente, a sua capacidade de pagamento, bem como os negócios da Emissora. Por conseguinte, o desempenho financeiro dos CRI poderá ser impactado adversamente, o que poderá ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Risco decorrente da instabilidade cambial e da desvalorização do Real

A moeda brasileira tem sofrido forte oscilação com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. De tempos em tempos, houve flutuações significativas da taxa de câmbio entre o Real e o Dólar e outras moedas. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora.

As desvalorizações do Real podem afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e da Devedora, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e da Devedora, impactando adversamente a condição financeira da Devedora, aumentando consequentemente os riscos, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Risco decorrente das alterações na política monetária e nas taxas de juros

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

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

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Emissora e da Devedora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora, seus resultados e operações

O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou a confiança dos investidores e a população em geral, o que resultou na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

A recente instabilidade econômica no Brasil contribuiu para a redução da confiança do mercado na economia brasileira e para o agravamento da situação do ambiente político interno.

Além disso, os mercados brasileiros tiveram um aumento na volatilidade devido às incertezas decorrentes de várias investigações em andamento sobre acusações de lavagem de dinheiro e corrupção conduzidas pela Polícia Federal brasileira e pelo Ministério Público Federal, incluindo a maior investigação conhecida como “Lava Jato”. Tais investigações tiveram um impacto negativo na economia e no ambiente político do país. Os efeitos da Lava Jato, assim como outras investigações relacionadas à corrupção, resultaram em um impacto adverso na imagem e na reputação das empresas envolvidas, bem como na percepção geral do mercado sobre a economia brasileira, o ambiente político e do mercado de capitais.

Não se pode assegurar que as investigações não resultarão em uma maior instabilidade política e econômica ou que novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas não surgirão no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora e, portanto, em relação a esta, sua capacidade de pagar os Créditos Imobiliários.

Ademais, Luis Inácio Lula da Silva foi eleito presidente em outubro de 2022, para o mandato de quatro anos iniciado em 2023. As incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, principalmente considerando que a maioria eleita para o legislativo federal é de partido de oposição do presidente eleito, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como o clima político instaurado após as eleições, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

O presidente do Brasil tem poder para determinar políticas e expedir atos governamentais relativos à condução da economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro das empresas, incluindo os da Emissora e os da Devedora.

A Emissora e a Devedora não podem prever quais políticas o presidente irá adotar, muito menos se tais políticas ou mudanças nas políticas atuais poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora ou sobre a economia brasileira. Tais acontecimentos podem ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, situação financeira e perspectivas da Emissora e a Devedora. Historicamente, o cenário político no Brasil influenciou o desempenho da economia brasileira. Em particular, crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que afetou adversamente o desenvolvimento econômico no Brasil, o que, consequentemente, pode impactar os CRI e, assim, resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

Riscos relacionados às condições econômicas e políticas do Brasil podem afetar negativamente os negócios da Emissora e da Devedora

A Devedora tem a maior parte de suas operações em território brasileiro e depende das condições econômicas apresentadas no país. O governo brasileiro exerce e continuará a exercer, influência significativa sobre a economia brasileira. Essas influências, assim como as condições políticas e econômicas do país, poderiam afetar negativamente as atividades da Emissora e da Devedora. As ações do governo para controlar a inflação e outras regulamentações e políticas têm envolvido, entre outras medidas, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças na política fiscal, controle de preços, desvalorizações e valorizações cambiais, controle de capitais, limites a importações, entre outras ações. As atividades da Emissora e da Devedora, assim como sua situação financeira e resultados operacionais, podem ser adversamente afetados por mudanças em políticas e regulamentações governamentais envolvendo, ou afetando, diversos fatores, tais como: (i) política monetária e taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas internacionais; (iii) flutuações na taxa de câmbio; (iv) mudanças fiscais e tributárias; (v) liquidez do mercado financeiro e de capitais brasileiro; (vi) taxas de juros; (vii) inflação; (viii) escassez de energia; e (ix) política fiscal.

Incertezas relacionadas à possibilidade de o governo brasileiro implementar, no futuro, mudanças políticas e regulamentações que envolvam ou afetem os fatores mencionados acima, entre outros, podem contribuir para um cenário de incerteza econômica no país e de alta volatilidade no mercado nacional de valores mobiliários, assim como em valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no exterior. Essa incerteza e outros eventos futuros que afetem a economia brasileira, além de outras medidas adotadas pelo governo, podem afetar negativamente as operações da Devedora e seus resultados operacionais.

A Emissora e a Devedora não podem prever se, ou quando, novas políticas fiscais, monetárias e de taxas de câmbio serão adotadas pelo governo brasileiro, ou mesmo se tais políticas irão de fato afetar a economia do país, as operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Emissora e da Devedora. Este cenário de incertezas pode afetar a economia e o mercado de capitais global, podendo ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI, bem como afetar os resultados financeiros da Emissora e da Devedora, que poderão ter a suas respectivas capacidades de pagamento dos Titulares de CRI afetada, resultando em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode impactar negativamente a Emissora e a Devedora

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Federal a ter 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 as atuais desacelerações das economias europeias e 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, incluindo a Emissora e a Devedora, o que poderá impactar adversamente sua condição financeira, aumentando consequentemente os riscos, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, especialmente os Estados Unidos e países de economia emergente, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros

O valor de mercado de valores mobiliários de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes escalas, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo outros países da América Latina e países de economia emergente. Embora a conjuntura econômica nesses países possa ser significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de emissores brasileiros.

A economia brasileira também é afetada por condições econômicas e de mercado internacionais de modo geral, especialmente condições econômicas e de mercado dos Estados Unidos. Os preços das ações na B3, por exemplo, historicamente foram sensíveis a flutuações das taxas de juros dos Estados Unidos, bem como às variações dos principais índices de ações norte-americanos. Ainda, reduções na oferta de crédito e a deterioração das condições econômicas em outros países, podem prejudicar os preços de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países de mercados emergentes resultou, em geral, na saída de recursos do Brasil e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos no terceiro trimestre de 2008 resultou em uma recessão global, com vários efeitos que, direta ou indiretamente, prejudicaram os mercados financeiros e da economia brasileira.

Qualquer um desses fatores pode afetar negativamente o preço de mercado dos títulos mobiliários e tornar mais difícil acessar os mercados de capitais e o financiamento de operações no futuro em termos aceitáveis. Tal fato pode diminuir o interesse dos investidores em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os CRI, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de tais valores mobiliários e, assim, resultar em prejuízos financeiros para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Risco decorrente de instabilidades geopolíticas, econômicas e sociais internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários emitidos por emissores brasileiros, como os CRI objeto da presente Oferta, pode ser influenciado adversamente por eventos geopolíticos, econômicos e sociais relevantes em nível global. Conflitos armados, sanções econômicas, disputas comerciais, oscilações nas cadeias globais de suprimentos e volatilidade nos preços de commodities são fatores que afetam a percepção de risco dos investidores e a liquidez dos mercados.

A continuidade do conflito entre Rússia e Ucrânia, os episódios recentes de intensificação das tensões entre Israel e o grupo Hamas na Faixa de Gaza, e o aumento da instabilidade envolvendo o Irã e outros atores do Oriente Médio representam fontes de incerteza que já têm provocado impactos relevantes sobre os preços de petróleo, energia, fertilizantes e insumos industriais, gerando efeitos inflacionários em escala global. Tais efeitos podem resultar na elevação de custos logísticos e produtivos, especialmente para setores industriais dependentes de insumos importados, como o setor farmacêutico, no qual atua a Devedora.

Esse cenário de instabilidade pode ainda afetar o câmbio, a inflação e as taxas de juros domésticas, com impactos negativos sobre a atividade econômica brasileira e sobre a capacidade da Devedora de manter margens operacionais, acessar crédito ou cumprir pontualmente as obrigações assumidas no âmbito das Notas Comerciais. Consequentemente, tais eventos podem prejudicar a adimplência dos Créditos Imobiliários, afetar negativamente os fluxos de pagamentos dos CRI e gerar perdas para os Investidores

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

f) Riscos relacionados à Securitizadora:

Risco relacionado ao registro da Emissora na CVM

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Risco relacionado à perda ou alteração de incentivos fiscais para aquisição dos CRI

Mais recentemente, especificamente a partir de 2009, parcela relevante da receita da Emissora advém da venda de certificados de recebíveis imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei 12.024/2009, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo viesse a deixar de existir, a demanda de pessoas físicas por certificados de recebíveis imobiliários provavelmente diminuiria, ou estas passariam a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderia ser reduzido, afetando adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Maior

Risco relacionado à originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Risco relacionado ao crescimento da Emissora e seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Risco relacionado à Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. 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 dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade da Devedora de geração de resultado, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Risco relacionado a fornecedores da Emissora

A Emissora contrata prestadores de serviços independentes para execução de diversas atividades tendo em vista o cumprimento de seu objeto, tais como assessores jurídicos, agente fiduciário, servicer, auditoria de créditos, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros.

Em relação a tais contratações, caso: (i) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (ii) tais fornecedores passem por dificuldades administrativas e/ou financeiras que possam levá-los à recuperação judicial ou falência, tais situações podem representar riscos à Emissora, na medida em que a substituição de tais prestadores de serviços pode não ser imediata, demandando tempo para análise, negociação e contratação de novos prestadores de serviços, podendo impactar adversamente o desempenho da Emissora, inclusive em face dos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor

Outros Riscos Relacionados à Emissora:

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora, e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Menor



5. CRONOGRAMA

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

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

Abaixo um cronograma indicativo e tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos a partir do protocolo na CVM do pedido de registro automático da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM, Divulgação deste Aviso ao Mercado, do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta	19 de maio de 2025
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	20 de maio de 2025
3	Início do Período de Reserva	27 de maio de 2025
4	Encerramento do Período de Reservas	11 de junho de 2025
5	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12 de junho de 2025
6	Comunicado ao Mercado com o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	13 de junho de 2025
7	Complemento do Requerimento de Registro Automático da Oferta e concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM, bem como Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo ^{(2) (3)}	16 de junho de 2025
8	Data de Liquidação financeira dos CRI	17 de junho de 2025
9	Data Limite para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério da Emissora e do Coordenador Líder da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

⁽²⁾ Data de Início do período de distribuição da Oferta.

⁽³⁾ O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento da Oferta, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta, serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 22 da Resolução CVM 160, na hipótese em que se verifique, enquanto a Oferta dos CRI estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Preliminar, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto Preliminar, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora suspenderá a Oferta dos CRI imediatamente até que se proceda: (i) a devida divulgação ao público da modificação da Oferta; (ii) a complementação deste Prospecto; (iii) a atualização da lâmina da Oferta; e (iv) a atualização dos demais documentos da Oferta conforme aplicável.

Para mais informações sobre os efeitos de eventual modificação da Oferta, veja o item 8.5 da Seção “8. Outras Características da Oferta”, na página 51 deste Prospecto.

Nos termos do artigo 67 e seguintes 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 fundamentam, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM (“SRE”) poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta, conforme

aplicável; **(ii)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou **(iii)** caso referida alteração acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir o requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta, submetida ao rito de registro automático, não depende de aprovação prévia da SRE.

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 CRI ofertados, na forma e condições previstas nos termos e condições da Oferta.

A modificação deverá ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder devem se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a Oferta foi alterada e das suas novas condições.

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

Nos termos do artigo 67, parágrafo 7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a SRE poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento da Emissora, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, parágrafo 8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pela Emissora, não sendo necessário requerer junto à SRE tal modificação, sem prejuízo dos dispostos no artigo 67, parágrafo 9º, e do artigo 69, parágrafo 2º, ambos da Resolução CVM 160.

Para fins do disposto acima, o juízo acerca da melhoria decorrente da modificação da Oferta deverá ser feito pelo Coordenador Líder em conjunto com a Emissora e com a Devedora.

Os Investidores que revogarem a sua aceitação têm direito à restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI ofertados, na forma e condições dos documentos da Oferta e dos Prospectos, nos casos em que é exigida a divulgação destes.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE: **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** 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, em especial a Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 161") 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 SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, 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, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Em caso de **(i)** cancelamento ou revogação da Oferta; ou **(ii)** caso o Investidor revogue sua aceitação, na hipótese de suspensão; e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI (conforme definido abaixo), referido Preço de Integralização dos CRI será restituído integralmente, 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 revogação da Oferta, conforme o caso. Neste caso, os Investidores deverão fornecer recibo de quitação referente aos valores restituídos.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Até a data deste Prospecto Preliminar, não houve e não há previsão de divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA PODERÁ SER ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE MANIFESTAÇÃO DE ACEITAÇÃO À OFERTA, MANIFESTAÇÃO DE REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO À OFERTA, MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SUSPENSÃO DA OFERTA E CANCELAMENTO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, E A RESPEITO DE PRAZO, TERMOS, CONDIÇÕES E FORMA PARA DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO DE VALORES DADOS EM CONTRAPARTIDA DOS CRI, LEIA A SEÇÃO 7 DESTE PROSPECTO "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

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.

(i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação

Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, sendo que, durante o período compreendido entre os dias 27 de maio de 2025 (inclusive) e 11 de junho de 2025 (inclusive) ("Período de Reserva"), serão apresentadas pelos Investidores intenções de investimento, mediante entrega ao Coordenador Líder. Não haverá fixação de lotes máximos ou mínimos para a distribuição pública dos CRI aos Investidores. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora e da Devedora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores. O Coordenador Líder se compromete a direcionar a Oferta a Investidores que tenham perfil de risco adequado, bem como a observar tratamento abrangente, equitativo e simultâneo quanto aos mesmos.

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

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização dos CRI, observada a possibilidade de ágio ou deságio durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI da respectiva série em cada data de integralização dos CRI. Para os fins da Oferta, a "Data de Integralização" significa qualquer data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3. Para os fins da Oferta, o "Preço de Integralização" significa: o Valor Nominal Unitário dos CRI, se a integralização ocorrer em uma única data ("Preço de Integralização"). Após a primeira data de integralização dos CRI, o Preço de Integralização corresponderá: (i) para os CRI 1ª Série, ao Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI 1ª Série até a próxima data de integralização dos CRI 1ª Série; (ii) para os CRI 2ª Série, ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI 2ª Série até a próxima data de integralização dos CRI 2ª Série; (iii) para os CRI 3ª Série, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização dos CRI 3ª Série até a próxima data de integralização dos CRI 3ª Série.

Cada pagamento referente à integralização dos CRI será feito pelo Preço de Integralização dos CRI, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à B3.

A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na conta corrente de nº 7331-4, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Emissora (“Conta Centralizadora 1”), ou em outra conta corrente que venha a ser acordada entre as Partes.

(iii) distribuição junto ao público investidor em geral

Os CRI serão destinados apenas aos Investidores.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados. Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

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

A venda dos CRI pelo Coordenador Líder, após a divulgação do Anúncio de Encerramento, poderá ser feita pelo preço a ser apurado de acordo com as condições de mercado verificadas à época. A venda dos CRI, conforme aqui mencionada, deverá ser efetuada respeitada a regulamentação aplicável, observados, na negociação subsequente, os limites e condições previstos na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM.

(v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso

Para mais informações sobre a aplicação do reembolso aos Investidores, vide o item 7.3 deste Prospecto.

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

Não há.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais recomendarão aos Investidores interessados na formalização da intenção de investimento, que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, no Termo de Securitização, este Prospecto, especialmente as informações constantes na Seção “4. Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta, bem como o formulário de referência e as demonstrações financeiras da Emissora, respectivas notas explicativas e parecer dos auditores independentes, incluídos no Prospecto Preliminar, por referência; (ii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua intenção de investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia da intenção de investimento; e (iii) entrem em contato com o Coordenador Líder ou com o Participante Especial, conforme o caso, para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização da intenção de investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder ou no Participante Especial, conforme o caso, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais.



6. COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1

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)

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na 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

O presente item não é aplicável, nos termos do item 6 do "Anexo E" da Resolução CVM 160, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, II, da Resolução CVM 60.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre investidores enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Qualificados"). Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário entre o público em geral, exceto caso sejam observados os requisitos da Resolução CVM 160 e, em especial, o artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, os quais não são atendidos na presente data.

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: (a) 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 (b) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado à Devedora; e/ou (c) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a Seção "4. Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nos CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 21 A 39 E SEQUENTES DESTES PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

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

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

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

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

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

A Oferta não está sujeita a condições legítimas que não dependam da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160 e é irrevogável, exceto nos casos de **(i)** ocorrência de decretação de falência da Emissora; **(ii)** perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; **(iii)** ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição; **(iv)** nos casos de suspensão, cancelamento, alteração das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta; e **(v)** no caso de excesso de demanda para Pessoas Vinculadas.

A liquidação financeira da Oferta está sujeita à verificação, pelo Coordenador Líder, do atendimento e cumprimento das Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, a serem verificadas pelo Coordenador Líder até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de resilição deste Contrato, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160. **Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide Seção “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”, na página 95 deste Prospecto.**

Assembleia Especial de Titulares de CRI. Os Titulares de cada uma das Séries dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI de todas as Séries ou dos Titulares de CRI de cada uma das Séries, conforme o caso, nos termos abaixo (“Assembleia Especial de Titulares de CRI” ou “Assembleia Especial”). As Assembleias Especiais de uma respectiva Série de CRI sempre serão realizadas separadamente, exceto se a respectiva deliberação a ser tomada abranger interesses de todas as Séries, caso em que poderá ser conjunta. Nesse caso, para fins de apuração dos quóruns, deverão ser consideradas os CRI em Circulação da 1ª Série, os CRI em Circulação da 2ª Série e os CRI em Circulação da 3ª Série

Competência da Assembleia Especial de Titulares de CRI. Compete privativamente Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar sobre: **(i)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem; **(ii)** alterações no Termo de Securitização; **(iii)** destituição ou alteração da Securitizadora na administração do patrimônio separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; **(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 Securitizadora, podendo deliberar inclusive, (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI, (b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso; **(v)** majoração da remuneração dos prestadores de serviço, conforme identificados no Termo de Securitização; **(vi)** alteração do quórum de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI conjuntas ou das respectivas Séries; e **(vii)** alteração da Remuneração dos CRI 1ª Série, da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso.

Convocação. Exceto se de outra forma previsto no Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI (no caso da Assembleias Especiais de Titulares de CRI de todas as Séries) ou 5% (cinco por cento) dos CRI da respectiva Série (no caso da Assembleias Especiais de Titulares de CRI relativas a uma Série específica), conforme o caso, mediante publicação de edital por meio do sistema IPE e veiculados na página que contém as informações do Patrimônio Separado em seu website (<https://app.ocea.com.br/pt/emissoes/>), com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto na abaixo, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, cujo prazo será de 15

(quinze) dias. Na hipótese de não instalação da assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital, observado que a referida assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente Fiduciário poderá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 60, a qualquer tempo sem necessidade de dirigir a convocação à Emissora.

A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita, enviada por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI da respectiva Série ou de todas as Séries quando se tratar de Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as, conforme o caso, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (*e-mail*), observada a regularidade da convocação, pela Emissora, realizada na forma prevista no artigo 26 da Resolução CVM 60, não sendo necessária, portanto, a comunicação individual a cada investidor.

Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a referida Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) se a Assembleia Especial refere-se à totalidade dos CRI ou somente a uma das Séries; (iii) 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; e (iv) indicação da Página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

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

No caso de solicitação de convocação de Assembleia Especial por Titulares de CRI, tal solicitação deverá (a) ser dirigida à Emissora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da respectiva Assembleia Especial, às expensas dos requerentes; e (b) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.

Caso o Titular de CRI possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular as Assembleias Especiais às quais comparecerem todos os Titulares de CRI (ou todos os Titulares de CRI da respectiva Série, no caso das Assembleias Especiais de uma só Série), conforme o caso, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

Meio de Realização da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial pode ser realizada de modo: (i) exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para garantir a identificação do Titular de CRI.

Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

Local. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais. Para fins deste Prospecto, "CRI em Circulação" significa os CRI, em conjunto ou da respectiva Série quando aplicável, que estiverem em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora ou que a Emissora e/ou a Devedora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores, ou de qualquer de suas respectivas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Prospecto.

Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, são impedidos de votar na Assembleia Especial (i) os prestadores de serviços dos CRI, inclusive a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços, inclusive da Emissora, (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços dos CRI, seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria de deliberação. As redações acima expostas não se aplicam quando (a) todos os Titulares de CRI forem categorizados em uma ou mais das situações expostas nos incisos acima, e (b) se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial da respectiva Série, manifestada na própria Assembleia Especial da respectiva Série ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial da respectiva Série em que se dará a permissão de voto.

Instalação. Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, a Assembleia Especial da respectiva Série instalar-se-á **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI (ou Titulares de CRI da respectiva Série, no caso da Assembleias Especiais de Titulares de CRI relativas a uma Série específica) que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos respectivos CRI em Circulação emitidos; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número. Nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, a Assembleia Especial deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

Na data de convocação da Assembleia Especial da respectiva Série, o Agente Fiduciário ou a Emissora devem disponibilizar aos Titulares de CRI, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, em seu website (<https://app.ocea.com.br/pt/emissoes/>), todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto. Também devem comparecer à Assembleia Especial prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou: (i) ao administrador da Emissora; (ii) à pessoa eleita pelos Titulares de CRI; ou (iii) àquele que for designado pela CVM.

Quórum de Deliberações. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, as matérias que puderem ser deliberadas em Assembleias Especiais de qualquer das Séries individualmente serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI de tal Série que representem, em todos os casos, a maioria dos presentes na respectiva Assembleia. As matérias elencadas abaixo somente poderão ser deliberadas por Titulares de CRI em Circulação, em conjunto e observados os quóruns abaixo definidos:

- (i) a não declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos de Titulares de CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, dos votos da maioria simples dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, ou o quórum mínimo diverso exigido pela regulamentação aplicável em vigor, o que for maior;

- (ii) a deliberação sobre pedido de renúncia prévia de direitos e/ou de perdão temporário (waiver) referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, ou o quórum mínimo diverso exigido pela regulamentação aplicável em vigor, o que for maior;
- (iii) as deliberações a respeito dos assuntos a seguir listados dependerão de aprovação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos votos de Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação:
 - (a) alteração da Ordem de Alocação dos Pagamentos, da Remuneração dos CRI, Amortização e/ou qualquer forma de cálculo, Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios;
 - (b) alteração da Data de Vencimento dos CRI;
 - (c) alterações nas características ou exclusão dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, dos procedimentos ou hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI; e
 - (d) qualquer alteração nas disposições aqui listadas e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais dos CRI previsto no Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

Caso a deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial seja instalada e, havendo quórum para deliberação, os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

Em todos os casos acima descritos, (a) as Assembleias Especiais poderão ser realizadas separadamente entre as Séries desde que a matéria a ser deliberada não envolva direta ou indiretamente os interesses dos Titulares de CRI das demais Séries, sendo certo que se a respectiva deliberação a ser tomada abranger interesses de todas as Séries, a Assembleia Especial deverá ser conjunta; e (b) os Titulares de CRI que possuam qualquer interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado não poderão votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de deliberações. São exemplos de matérias de interesse exclusivo dos Titulares dos CRI de cada Série: alteração nas condições específicas de remuneração e pagamento dos CRI daquela Série. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, a Assembleia Especial deverá ser conjunta.

Nos termos do artigo 25, §2º, da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial, conjunta ou de cada uma das Séries, conforme o caso, ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra das seguintes hipóteses: (i) necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; (ii) correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; (iii) atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados no Termo de Securitização; (v) decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela companhia securitizadora, conforme artigo 25, §3º, inciso II, da Resolução CVM 60, conforme o caso, e/ou (vi) alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, devendo a alteração ser, nesses casos, providenciada no prazo de 30 (trinta) dias corridos ou no prazo prescrito, conforme o caso, nas exigências legais ou regulamentares, caso inferior. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

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

A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida resulte em manifesta ilegalidade.

Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas no Termo de Securitização e no edital de convocação.

Sem prejuízo do aqui disposto, deverá ser convocada Assembleia Especial dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito de tais Documentos da Operação.

A Assembleia Especial mencionada no parágrafo acima, deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se frente à Devedora.

Exceto pelos casos descritos acima, somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação de voto, a Emissora poderá, sem prejuízo de seus deveres legais, permanecer silente frente à Devedora, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

Não aplicável.

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

Aprovação Societária da Emissora

A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

Aprovação Societária da Devedora

A emissão das Notas Comerciais, e a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora, conforme aplicável, foram aprovados em deliberação tomada na reunião de sócios quotistas da Devedora realizada em 19 de maio de 2025, cuja ata será arquivada na JUCEPAR ("ARS da Devedora" ou "Aprovação Societária").

8.4. Regime de distribuição

Os CRI serão objeto de distribuição pública, destinada exclusivamente a Investidores Profissionais e a Investidores Qualificados, estando a Oferta sujeita ao rito automático de registro de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea "b", e artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160 e do artigo 19 da Lei de Mercado de Valores Mobiliários e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

O Coordenador Líder estruturou a emissão dos CRI sob o regime de Garantia Firme (conforme definido abaixo) para o Volume Total da Emissão. **Para informações acerca da Garantia Firme, veja a Seção “14. Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários”, na página 95 e seguintes deste Prospecto.**

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”). Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, a divulgação poderá ser feita em quaisquer outros meios que entender necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160

Anteriormente à concessão, pela CVM, do registro da Oferta, do Coordenador Líder disponibilizará ao público o Prospecto Preliminar, precedido da divulgação do “*Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima)ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.*”, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160 (“Aviso ao Mercado”).

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.

Distribuição Parcial

Não haverá distribuição parcial dos CRI, tendo em vista que o regime de Garantia Firme abarca o montante de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), equivalente ao Valor Total da Emissão.

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

O Coordenador Líder organizará procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas previsto neste Prospecto, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, conseqüentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das respectivas Séries poderá ser cancelada; (ii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, conseqüentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série da Emissão das Notas Comerciais; e (iii) as taxas finais para a remuneração dos CRI da respectiva Série e, conseqüentemente, as taxas finais para a Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série (“Procedimento de Bookbuilding”).

De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitida em cada uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de CRI da Emissão, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma dos CRI alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total dos CRI objeto da Emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”). Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as Séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida.

O Investidor da Oferta, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido), poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva.

Os seguintes procedimentos deverão ser observados durante o Procedimento de *Bookbuilding*:

(i) observado o disposto nos itens (vi) e (vii) abaixo, na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI 1ª Série, CRI 2ª Série e/ou dos CRI 3ª Série, desde que não seja superior à taxa teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e (c) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;

(ii) findo o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;

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

(iv) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores Profissionais, nos termos do item (iii) acima;

(v) para a apuração das taxas finais de Remuneração dos CRI, 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 da respectiva Série cuja Remuneração esteja sujeita ao Procedimento de *Bookbuilding*), até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão;

(vi) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da Remuneração dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série e/ou dos CRI 3ª Série;

(vii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada Série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta que a tenha recebido; e

(viii) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais das Remunerações consistirão: (a) no estabelecimento de taxa teto para a Remuneração dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, as quais serão divulgadas ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a para a Remuneração dos CRI 1ª Série, CRI 2ª Série e/ou dos CRI 3ª Série, desde que não seja superior à taxa teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, observado o disposto no item (vi) acima, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série e/ou dos CRI 3ª Série será observado o procedimento descrito nos itens (vi) e (vii) acima; e

(ix) ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o resultado nele apurado será refletido por meio de aditamento ao Termo de Securitização e ao Termo de Emissão ("Aditamento"), nos termos do Termo de Securitização e do Termo de Emissão, respectivamente, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, pela Devedora, ou de realização de assembleia especial de Titulares de CRI.

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

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

A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de subscrição e integralização dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar deste Prospecto e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação da 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.

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

Consta neste Prospecto Preliminar recomendação aos Investidores para que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, em especial sua Cláusula 5.4.1 e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

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

Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

Pessoas Vinculadas

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão enviar pedido de reserva ou ordem de investimento para subscrição dos CRI a uma única Instituição Participante da Oferta até a data para eles estipulada no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta, data esta que antecederá em pelo menos 7 (sete) Dias Úteis a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”), sendo certo que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e que tenham encaminhado pedido de reserva ou ordem de investimentos no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não serão considerados no processo de definição da taxa final da Remuneração dos CRI de cada série, isto é, não participarão do Procedimento de *Bookbuilding*, ficando permitida somente a indicação de taxa mínima da Remuneração dos CRI de cada série a ser considerada para sua alocação e participação na Oferta, que não será, sob quaisquer circunstâncias, utilizada para definição da taxa final da Remuneração dos CRI da respectiva série (isto é, para o Procedimento de *Bookbuilding*).

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido). São consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Emissora, Devedora bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

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

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

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

Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas que (i) realizarem seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas; (ii) observem o limite máximo individual de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Pedido de Reserva feito por Investidor que seja considerado Pessoa Vinculada; (iii) não participem do processo de formação de preços no Procedimento de *Bookbuilding*; e (iv) desde que sejam rateados proporcionalmente em caso de excesso de demanda, não terão seus Pedidos de Reserva cancelados mesmo caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertada.

Critério de Rateio

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento recebidas pelas Instituições Participantes da Oferta excedeu a quantidade de CRI ofertada, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, conforme aplicável a cada Série, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração para cada Série definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas de forma discricionária, nos termos do parágrafo único do artigo 49 da Resolução CVM 160, observado o plano de distribuição previsto neste Contrato, sendo desconsideradas quaisquer frações de CRI.

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

O COORDENADOR LÍDER OPTOU PELA FORMA DISCRICIONÁRIA DO PROCEDIMENTO DE BOOKBUILDING, EM CONTRAPOSIÇÃO AO MODELO DE RATEIO AUTOMÁTICO (LEILÃO HOLANDÊS) PREVISTO NO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

8.6. Formador de mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério da Emissora e da Devedora, e tem por finalidade fomentar a liquidez dos CRI no mercado secundário. Apesar da recomendação, não houve a contratação de formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para os CRI.

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Não haverá limite mínimo ou máximo de aplicação em CRI, respeitado o Valor Nominal Unitário e o Valor Total da Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais, as quais serão subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, tampouco contarão com quaisquer reforços de crédito pela Securitizadora. Os CRI não contam com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações relativas aos CRI.

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

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 os mesmos regimes fiduciários 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

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

Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrará o patrimônio separado dos CRI, sendo certo que a Emissora na qualidade de titular da Conta do Patrimônio Separado, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações dos Fundos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas. "Aplicações dos Fundos": significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas com os recursos mantidos na Conta Centralizadora 1, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, tais como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

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

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total;

Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais no âmbito da 1ª Série, da 2ª Série e da 3ª Série, no valor de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).

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

Atualização Monetária das Notas Comerciais da 1ª Série

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 1ª Série não será objeto de atualização monetária.

Atualização Monetária das Notas Comerciais da 2ª Série

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais da 2ª Série não será objeto de atualização monetária.

Atualização Monetária das Notas Comerciais da 3ª Série

O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, pela variação mensal acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral das Notas Comerciais 3ª Série, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série" e "Atualização Monetária Notas Comerciais 3ª Série"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à primeira data de integralização dos CRI, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na atualização monetária das Notas Comerciais 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 (um) até "n";

dup = número de Dias Úteis a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao "dup";

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série, exclusive, sendo “ dut ” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série, considera-se o “ dut ” como sendo o número de Dias Úteis entre o que seria a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série anterior, caso existisse, e a primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série. Para o primeiro período, deverá ser considerado um $dut = 20$ (vinte) Dias Úteis.

NI_k = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior à Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série, referente ao segundo mês anterior à Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série. A título de exemplificação, caso a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série seja em julho de 2025, será utilizado o número-índice do IPCA referente ao mês de maio de 2025, divulgado em junho de 2025; e

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “ k ”.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária Notas Comerciais 3ª Série:

O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dut}{360}}$$

O produtório final 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.

A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

Considera-se “Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série” todo segundo Dia Útil anterior a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série consecutivas.

Se até a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série o NI_k não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do Fator “C” um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado 3ª Série” e “Projeção 3ª Série”, respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado 3ª Série do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção 3ª Série = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado 3ª Série será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora 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 das Notas Comerciais da 1ª Série

A partir da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente ao percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito por

cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de Bookbuilding ("Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série"). A Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VN_e \times (Fator\ de\ DI - 1)$$

Onde:

"J" = valor da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série acumulada no período, devida no Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VN_e" = Valor Nominal Unitário de cada Nota Comercial 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator DI" = produtório dos fatores das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^{nDI} (1 + TDI_k \times p)$$

Onde:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo k um número inteiro;

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

"p": porcentagem, expressa em forma nominal, a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, limitada a 98,0000%;

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

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

Onde:

"DI_k" = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem de 2 (Dois) Dias Úteis. Para fins de exemplo, para o cálculo da Remuneração no dia 17, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 15 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 15, 16 e 17 são todos Dias Úteis.

Observações:

A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente ao Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à Primeira Data de Integralização, pro rata temporis.

O fator resultante da expressão (1 + TDI_k x p) é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDI_k), sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) 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 DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem. Exemplo: para cálculo no dia 20 (vinte), o DIk considerado será o publicado no final do dia 19 (dezenove), considerando que 20 (vinte) e 19 (dezenove) são Dias Úteis.

Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série

A partir da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série”). A Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma das Notas Comerciais 2ª Série no final do respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator de Juros = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser determinada no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série devida um valor equivalente ao produtivo de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à Primeira Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com as fórmulas constantes desta cláusula.

Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série

A partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série”). A Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = Vna \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios unitários devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = \{(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*;

DP = é o número de Dias Úteis relativo ou Período de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro;

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série no respectivo mês de pagamento; e

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série (conforme definido no Termo de Securitização).

c) prazos de vencimento dos créditos;

Data de Vencimento das Notas Comerciais da 1ª Série

As Notas Comerciais 1ª Série terão um prazo total de 1826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2030 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 1ª Série"), ressalvadas as hipóteses do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

Data de Vencimento das Notas Comerciais da 2ª Série

As Notas Comerciais 2ª Série terão um prazo total de 2551 (dois mil quinhentos e cinquenta e um) dias a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2032 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

Data de Vencimento das Notas Comerciais da 3ª Série

As Notas Comerciais 3ª Série terão um prazo total de 3651 (três mil seiscentos e cinquenta e um) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2035 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 3ª Série"), ressalvadas as hipóteses do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

d) períodos de amortização;

Amortização do Principal das Notas Comerciais da 1ª Série

Haverá amortização programada das Notas Comerciais 1ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série devido em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, qual seja, em 17 de junho de 2030 ("Data de Amortização das Notas Comerciais 1ª Série"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.

Amortização do Principal das Notas Comerciais da 2ª Série

Haverá amortização programada das Notas Comerciais 2ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário (ou seu saldo, conforme o caso) das Notas Comerciais 2ª Série devido em 2 (duas) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 16 de junho de 2031 e a segunda e última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série, qual seja, em 15 de junho de 2032 (cada uma, uma "Data de Amortização das Notas Comerciais 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

Amortização do Principal das Notas Comerciais da 3ª Série

Haverá amortização programada das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série devido em 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 15 de junho de 2033, a segunda parcela em 15 de junho de 2034 e a última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série, qual seja, em 15 de junho de 2035 (cada uma, uma "Data de Amortização das Notas Comerciais 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Notas Comerciais 1ª Série e a Data de Amortização das Notas Comerciais 2ª Série, "Data de Amortização"), ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

Será permitida a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, conforme previsto no **item 2.3 "Informações que a administradora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização"**.

e) finalidade dos créditos; e

Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes do Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora (o que, para que não haja dúvidas, inclui sua matriz e quaisquer de suas filiais), até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, dos Empreendimentos Destinação. **Para mais informações sobre a destinação de recursos, veja o item 3.2, na página 16 deste Prospecto.**

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre as Notas Comerciais.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais, que representam os Créditos Imobiliários, não foram cedidas à Emissora, mas serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Emissora, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização.

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

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

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

Não aplicável, tendo em vista que a Oferta não possui originador ou cedente para a concessão de crédito e os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais subscritas e integralizadas diretamente pela Emissora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

A Remuneração das Notas Comerciais será paga conforme previsto na tabela constante do Anexo I da Termo de Emissão até a Data de Vencimento das Notas Comerciais, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais e/ou vencimento antecipado decorrente de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos da Termo de Emissão ("Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais").

Sem prejuízo da Remuneração e da Atualização Monetária, conforme aplicável, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer valor devido pela Devedora à Emissora, nos termos da Termo de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso ("Encargos Moratórios").

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

A Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las, uma vez que tais Notas Comerciais, conforme acima mencionado, foram emitidas especificamente e exclusivamente no âmbito da presente Oferta.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, com base nas Demonstrações Financeiras dos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, não houve inadimplementos, perdas ou pré-pagamento, pela Devedora, de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de qualquer título de dívida emitido pela Devedora, tendo a Emissora e o Coordenador Líder realizado esforços razoáveis para obter informações adicionais.

Adicionalmente, para fins do disposto no item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da SRE e observado o disposto no 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160:

- (i) não houve qualquer inadimplemento ou perda, relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta; e
- (ii) não houve qualquer pré-pagamento relativo a todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo o período dos 3 (três) últimos anos imediatamente anteriores à data Oferta.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder da Oferta declaram, nos termos do 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de direitos creditórios da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permitam apurar informações com maiores detalhes.

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

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Notas Comerciais estão descritas na Seção "2.3. Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os certificados em relação àquelas contidas no Termo de Securitização" deste Prospecto e na Seção "10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos" abaixo.

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

Haverá o resgate antecipado obrigatório dos CRI na ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou, ainda, na declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, as quais seguem descritas abaixo.

Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais: Constituem eventos de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto nos subitens abaixo:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Notas Comerciais e/ou prevista no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação de que sejam parte, na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;
- (ii) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial, administrativa ou sentença arbitral, (a) do Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação em sua integralidade; ou (b) qualquer disposição do Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação que afete o fluxo de pagamentos devido aos Titulares de CRI;
- (iii) (a) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer entidade do Grupo Econômico sobre a validade, eficácia e/ou executabilidade de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação; ou (b) prática, pela Devedora, e/ou por qualquer entidade do Grupo Econômico, de qualquer ato visando anular, revisar ou cancelar, por meio judicial ou extrajudicial qualquer disposição do Termo de Emissão, do Termo de Securitização, ou de qualquer dos Documentos da Operação;
- (iv) qualquer forma de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora das obrigações assumidas no Termo de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação de que seja parte;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora; (d) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (e) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
- (vi) (a) propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (b) ingresso, pela Devedora, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (c) requerimento, pela Devedora, de antecipação judicial prevista no artigo 6º, parágrafo 12º, da Lei 11.101 ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; (d) proposta, pela Devedora, de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial, ou qualquer outra medida antecipatória, como o pedido de suspensão de execução de dívidas, independentemente do deferimento do respectivo pedido, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; (e) pedido de suspensão pela Devedora, de execução de dívidas para fins de preparação para

pedido de recuperação judicial ou qualquer evento similar, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou, ainda, (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições incluindo, sem limitação, aquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;

- (vii) resgate, recompra, amortização ou bonificação de ações, pagamentos aos sócios da Emissora de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre o capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Termo de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Operação de que seja parte, observado o respectivo prazo de cura, caso aplicável;
- (viii) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto (a) nos casos de incorporação, pela Devedora, de qualquer das sociedades de seu Grupo Econômico; (b) por reorganizações societárias entre as sociedades do Grupo Econômico da Devedora, desde que (b.i) não haja alteração da participação direta ou indireta da Devedora nas sociedades do Grupo Econômico envolvidas na reorganização societária; (b.ii) não haja rebaixamento de *rating* dos CRI apurado pela Agência de Classificação de Risco no Relatório de Classificação de Risco imediatamente anterior em razão da reorganização societária; (c) pelos casos de cisão total ou parcial de qualquer das sociedades do Grupo Econômico da Devedora em que ocorra a versão do acervo cindido para a Devedora; (d) no caso de transformação da Devedora em sociedade anônima por ações; e (e) pelos casos em que a Devedora se torne sócia de qualquer outras empresas de seu Grupo Econômico das quais não é sócia na Data de Emissão, contanto que isso não resulte em rebaixamento do *rating* dos CRI apurado pela Agência de Classificação de Risco no Relatório de Classificação de Risco imediatamente anterior;
- (ix) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;
- (x) inadimplemento, pela Devedora (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Devedora (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (xi) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para a Destinação de Recursos na forma prevista na Cláusula 6.1 do Termo de Emissão;
- (xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa ou enganosa; e/ou
- (xiii) caso o Termo de Emissão ou o Termo de Securitização seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou, por qualquer outra forma, extinto.

Vencimento Antecipado Não-Automático das Notas Comerciais: Constituem eventos de vencimento antecipado não-automático das Notas Comerciais ("Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático"), qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória prevista no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação de que seja parte, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) decisão judicial transitada em julgado desfavorável no âmbito de questionamento sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação de que a Devedora seja parte;
- (iii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças (inclusive ambientais) necessárias à realização das atividades sociais da Devedora, exceto por aquelas que (i) estejam em processo tempestivo

de renovação, ou (ii) tenham tido sua exigibilidade suspensa, conforme determinado por decisão judicial ou administrativa competente;

- (iv) caso a Devedora deixe de apresentar, nos prazos previstos no Termo de Emissão, o Relatório de Destinação de Recursos acompanhada de eventuais esclarecimentos e documentos adicionais, comprovando a Destinação de Recursos;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é imprecisa, insuficiente, desatualizada, inconsistente ou incorreta, na data em que foram prestadas;
- (vi) protesto de títulos cujo valor individual ou global ultrapasse R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em moeda estrangeira, contra a Devedora ou Novas Controladas, salvo se no prazo legal a Devedora comprovar à Securitizadora que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro ou era ilegítimo e foi cancelado ou teve sua exigibilidade suspensa, (b) o protesto seja cancelado ou teve a sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (vii) existência de restrições cadastrais em órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, CCF, CADIN, dentre outros, inclusive de caráter fiscal), que venham a recair sobre a Devedora ou Novas Controladas, em valor, individual ou agregado, superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em moeda estrangeira;
- (viii) inadimplemento, pela Devedora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral, a partir do momento em que se tornar(em) exequível(eis), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em moeda estrangeira;
- (ix) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora ou Novas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos em montante superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões);
- (x) existência de procedimento administrativo ou judicial por autoridade competente em face da Devedora, qualquer entidade de seu Grupo Econômico ou seus diretores, administradores, funcionários e representantes, em razão da atuação em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis, sejam locais ou internacionais, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, à *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção");
- (xi) constituição, pela Devedora, de qualquer obrigação financeira que envolva a outorga de garantia real, exceto nas hipóteses em que (a) tal garantia seja igualmente concedida em favor desta Emissão, de forma a assegurar paridade de tratamento entre os credores (pari passu); (b) a obrigação garantida seja contraída junto a Instituições Oficiais de Fomento; e/ou (c) o bem objeto da garantia esteja sendo adquirido por meio de financiamento bancária ou leasing financeiro e o próprio bem seja o único ativo garantindo o pagamento de tal dívida;
- (xii) não observância, pela Devedora, em qualquer exercício social durante toda a vigência da Emissão, dos índices financeiros abaixo indicados ("Índices Financeiros"), a serem apurados anualmente pela Devedora e verificados pela Securitizadora, com base nas demonstrações financeiras anuais individualizadas da Devedora, auditadas por uma Empresa de Auditoria, a partir, inclusive, das informações anuais individualizadas da Devedora relativas ao exercício a findar em 31 de dezembro de 2025:

- (a) índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo EBITDA (conforme abaixo definido), que deverá ser igual ou inferior a 3,0x (três vezes);

Sendo que, para fins do cálculo dos Índices Financeiros:

“Dívida” significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, recebíveis antecipados exclusivamente com direito de regresso cujos riscos e benefícios não sejam transferidos após a transação ser completada, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui-se também como Dívida (i) os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), com exceção de hedges operacionais, bem como (ii) quaisquer obrigações de pagamento assumidas pela Emissora em decorrência de operações de fusão, aquisição ou incorporação, inclusive parcelas contingentes ou diferidas (earn-outs).

“Dívida Líquida” significa o valor da Dívida menos as disponibilidades em caixa, aplicações financeiras e ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos) e menos o caixa das empresas adquiridas e ainda não consolidadas.

“EBITDA” significa o lucro antes das receitas/despesas financeiras líquidas do imposto de renda e contribuição social, da participação de minoritários, depreciação e amortização. O cálculo do EBITDA deverá incluir o EBITDA pro forma (i) das empresas adquiridas pela Devedora nos 12 (doze) meses anteriores à data da divulgação das últimas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e (ii) que não tenha sido consolidado integralmente em tal período de apuração nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora.

- (xiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, exceto (a) se os ativos forem integrantes do estoque da Devedora; (b) no caso de alienação de ativos obsoletos; (c) no caso de cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, durante a vigência das Notas Comerciais, de ativo com valor individual, ou de ativos com valor total agregado, não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); (d) no curso normal dos negócios, desde que substituído por outro ativo de mesma natureza; e/ou (e) ativos que não sejam necessários para a realização do objeto social da Devedora, incluindo veículos terrestres de passeio e aeronaves de passageiros;
- (xiv) se ocorrer qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário da Devedora, de forma direta ou indireta, que resulte em uma mudança em seu Sócio Controlador, excetuado se a mudança ocorrer para pessoa física que seja familiar dos atuais controladores, até o 3º (terceiro) grau de parentesco, desde que tal pessoa permaneça como controladora direta da Devedora e não haja nova mudança de controle para terceiros não pertencentes ao mesmo grupo familiar sem anuência prévia e expressa dos Titulares de CRI. Para fins deste item, considera-se “Sócio Controlador” a pessoa, natural ou jurídica, ou o grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto, ou sob controle comum, que se enquadre no conceito de controle decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xv) se houver alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar as suas atividades preponderantes ou a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xvi) abandono total ou paralisação das atividades da Devedora por período igual ou superior a 90 (noventa) dias consecutivos;
- (xvii) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial, administrativa ou sentença arbitral, (a) de forma parcial, do Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação; ou (b) de qualquer disposição do Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação que não afete o fluxo de pagamentos devido aos Titulares de CRI;

- (xviii) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, de qualquer sociedade integrante do Grupo Econômico; (b) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, de qualquer outra entidade do Grupo Econômico, exceto caso a extinção de tal entidade se dê por incorporação pela Devedora ou por cisão total com versão do acervo cindido para a Devedora; (c) decretação de falência de qualquer entidade do Grupo Econômico; (d) pedido de autofalência formulado por qualquer entidade do Grupo Econômico; (e) pedido de falência de qualquer entidade do Grupo Econômico, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
- (xix) (a) propositura, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (b) ingresso, por qualquer entidade do Grupo Econômico, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (c) requerimento, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de antecipação judicial prevista no artigo 6º, parágrafo 12º, da Lei 11.101 ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; (d) proposta, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial, ou qualquer outra medida antecipatória, como o pedido de suspensão de execução de dívidas, independentemente do deferimento do respectivo pedido, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; (e) pedido de suspensão por qualquer entidade do Grupo Econômico, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial ou qualquer evento similar, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou, ainda, (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições incluindo, sem limitação, aquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores, desde que envolvendo qualquer das entidades do Grupo Econômico;
- (xx) inadimplemento, por qualquer entidade do Grupo Econômico (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação de qualquer entidade do Grupo Econômico (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras Moedas; ou
- (xxi) (a) sentença judicial condenatória transitada em julgado em razão da prática de atos, pela Devedora, que importem em violação à Legislação Socioambiental; ou (b) sentença judicial condenatória, em qualquer instância, em razão da prática de atos, pela Devedora, que importem em violação à legislação relativa a (b.i) trabalho infantil; (b.ii) trabalho escravo, conforme definido no artigo 149 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; (b.iii) incentivo à prostituição; (d) discriminação de raça ou de gênero; ou (b.iv) assédio sexual.

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

Agente Fiduciário dos CRI

Incumbe ao Agente Fiduciário dos CRI, principalmente:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii) 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 CRI para deliberar sobre sua substituição;

- (iv) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais contidas no Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que os documentos que demandem o registro para a sua devida formalização sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações por ela divulgadas sobre o assunto;
- (ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) examinar qualquer proposta futura de constituição e/ou substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xi) intimar, conforme o caso e se constituída qualquer garantia no âmbito dos CRI, a Emissora ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia então dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública,
- (xiii) cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;
- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Especial, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (xvi) adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xvii) exercer a administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Emissora;
- (xviii) promover a liquidação do Patrimônio Separado na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado;
- (xix) convocar, quando necessário, Assembleia Especial;
- (xx) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxiii) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;

- (xxiv) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxv) divulgar em sua Página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, principalmente no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá permanecer disponível para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos;
- (xxvi) cumprir com todas as obrigações previstas nos artigos 16 e 17 da Resolução CVM 17;
- (xxvii) verificar a utilização dos recursos pela Devedora de acordo com a destinação descrita neste Prospecto, bem como de acordo com as informações prestadas pela Emissora no referido relatório;
- (xxviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xxix) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, na forma prevista no Termo de Securitização, caso aplicável; e
- (xxx) comunicar, via publicação em seu website, aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Emissão, no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) dias previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17.

Hipóteses de Substituição do Agente Fiduciário dos CRI

O Agente Fiduciário dos CRI deverá ser substituído na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário dos CRI, sendo que a sua substituição deve ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário dos CRI.

O Agente Fiduciário dos CRI deverá continuar exercendo suas funções até que seja deliberada a substituição do Agente Fiduciário dos CRI, nos termos acima. A Assembleia Especial de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser convocada pelo Agente Fiduciário dos CRI a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a referida convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo supramencionado, caberá a Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM poderá proceder à convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório, nos termos previstos no Termo de Securitização e na Resolução CVM 17.

Remuneração do Agente Fiduciário dos CRI

A remuneração do Agente Fiduciário é encargo próprio do Patrimônio Separado de forma que o Agente Fiduciário receberá da Emissora a remuneração abaixo prevista, com recursos do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes, e a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme aplicável, após deliberação em Assembleia Especial, arcarão com a respectiva Despesa, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento de serem reembolsados pela Devedora. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas

mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; (iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2025 e o segundo em 31 de março de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "iii" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário. 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 do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante") será responsável pela custódia dos Documentos Comprobatórios até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante assinará a declaração na forma substancialmente prevista com base no modelo contido no Termo de Securitização, para exercer as seguintes funções, entre outras, nos termos do Contrato de Custódia: **(i)** receber 1 (uma) via original dos seguintes documentos **(a)** o Termo de Emissão assinada; **(b)** a Escritura de Emissão de CCI; **(c)** o Termo de Securitização; **(d)** os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nas alíneas (a) a (c) acima ("Documentos Comprobatórios"); **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

Hipóteses de Substituição da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante poderá ser substituída, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, nas seguintes hipóteses: (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custódia de documentos comprobatórios; (v) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a Emissora deverá contratar uma nova instituição para desempenhar os serviços de custódia dos Documentos Comprobatórios.

Remuneração da Instituição Custodiante. Será devido ao Custodiante os seguintes valores: (i) pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, será devido o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de subscrição e

integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, o que ocorrer primeiro. Em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) Serão devidas, pela prestação de serviços de custódia dos Documentos Comprobatórios, 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 nos anos subsequentes; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais), por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à emissão, incluindo, mas não se limitando, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos Comprobatórios e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas"; e (iv) 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 mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares dos CRI.

Agente Liquidante

A **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, acima qualificada ("Agente Liquidante"), na qualidade de Agente Liquidante, foi contratada para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI por meio do sistema da B3, em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de pagamento de valores envolvidos em operações e liquidação financeira de valores mobiliários, ao qual caberão os deveres na forma prevista na Cláusula 17 do Termo de Securitização.

Hipóteses de Substituição do Agente Liquidante. O Agente Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: (i) a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (ii) se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; (iii) a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Agente Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; (iv) se o Agente Liquidante tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; (v) se o Agente Liquidante tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Agente Liquidante, conforme aplicável.

Remuneração do Agente Liquidante. Serão devidas pelo serviço realizados pelo Agente Liquidante.

Escriturador

O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, foi contratada pela Emissora como responsável pela escrituração dos CRI, nos termos do Contrato de Escrituração, à qual caberão os deveres previstos na Cláusula 17.5 do Termo de Securitização e a remuneração prevista abaixo.

Hipóteses de Substituição do Escriturador. O Escriturador poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, substituído **(i)** a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; **(ii)** se descumprir obrigação prevista no instrumento que formaliza sua contratação e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; **(iii)** a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Escriturador sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; **(iv)** se o Escriturador tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; **(v)** se o Escriturador tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Escrituração, conforme aplicável.

Remuneração do Escriturador. Pelo desempenho dos deveres e atribuições que competem ao Escriturador, a Emissora realizará o pagamento, por conta e ordem da Devedora, a título de remuneração do Escriturador, respectivamente, na forma acima prevista, uma remuneração fixa, em parcelas uma remuneração fixa, em parcelas anuais no montante de R\$ 100,00 (cem reais) pela 1ª Série e R\$ 100,00 (cem reais) anuais por cada Série adicional, totalizando R\$ 300,00 (trezentos reais) anuais. Os pagamentos pelos serviços mencionados neste parágrafo serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA ou outro índice que venha a ser decidido entre as partes do instrumento que formaliza sua contratação, a cada intervalo de 12 (doze) meses.

Agência de Classificação de Risco

Os CRI serão objeto de classificação de risco pela Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda, devendo essa classificação de risco ser atualizada anualmente, nos termos previstos na Seção "2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:" acima.

A DIVULGAÇÃO DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR DOS CRA SERÁ REALIZADA OPORTUNAMENTE, SENDO QUE ESTE PROSPECTO E A LÂMINA DA OFERTA SERÃO NOVAMENTE DISPONIBILIZADOS EM TAL DATA COM REFERIDAS INFORMAÇÕES.

Auditor Independente do Patrimônio Separado

A **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 ("Auditor Independente"), foi contratada pela Emissora como responsável por auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60, ao qual caberá os deveres previstos na Cláusula 17.3 do Termo de Securitização e a remuneração prevista neste Prospecto.

Hipóteses de Substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado: o Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído por qualquer uma das seguintes empresas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o Auditor Independente do Patrimônio Separado esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e/ou (iii) em razão da regra de rodízio na prestação dos serviços do Auditor Independente do Patrimônio Separado, devendo atualizar as informações da operação de securitização.

Remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado. A remuneração do Auditor Independente é encargo próprio do Patrimônio Separado de forma que o auditor independente receberá da Emissora a remuneração abaixo prevista, com recursos do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes, e a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme aplicável, após deliberação em Assembleia Especial, arcarão com a respectiva Despesa, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora. A remuneração será de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) anuais a título de honorários por serviços de auditoria prestados quando da realização da auditoria independente. A remuneração devida ao auditor independente será reajustada anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, o índice de reajuste permitido por Lei.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas no Termo de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29, parágrafo 1º, da Lei 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares de CRU, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização do Valor Nominal Unitário aos Titulares de CRI e de eventuais encargos devidos.

Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos créditos serão depositados diretamente na conta corrente de nº 99229-6, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora (atrelada ao patrimônio separado relativo aos CRI) ("Conta Centralizadora 2" e, em conjunto com Conta Centralizadora 1, as "Contas Centralizadoras"), na qual serão realizados todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Emissora pela Devedora no âmbito das Notas Comerciais, nos termos do artigo 37 da Resolução CVM 60, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI, permanecendo segregados de outros recursos.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado, sendo que, neste caso, deverão ser reembolsadas pela Devedora.

Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora ou, em caso de não pagamento, pelo Patrimônio Separado.

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;

As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, e sem prejuízo da obrigação primária de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários pela Emissora, o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, deverá realizar, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e a cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora 2, sem ordem de preferência ou subordinação entre os CRI, permanecendo segregados de outros recursos. Os custos decorrentes da cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos serão arcados pelo Patrimônio Separado. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

Informações sobre os procedimentos adotados pelo Agente Fiduciário dos CRI para verificação dos recursos líquidos das Notas Comerciais podem ser encontradas na Seção "Destinação de Recursos", a partir da página 16 deste Prospecto.

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

A Instituição Custodiante foi contratada em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de custódia, na forma do artigo 34 da Resolução CVM 60, para exercer as funções previstas na Seção "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:", na página 67 deste Prospecto.

Em atendimento ao artigo 34 da Resolução CVM 60, os Documentos Comprobatórios deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que será fiel depositário contratado, nos termos do instrumento que formaliza sua contratação e da declaração a ser assinada pela Instituição Custodiante, para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber os Documentos Comprobatórios; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) acima.

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

Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a enviar à Instituição Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento ao Termo de Securitização para fins de custódia.

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

Não aplicável, tendo em vista que as Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas por seu valor nominal unitário, observada a possibilidade de ágio ou deságio, a ser definido a exclusivo critério do Coordenador Líder, na forma prevista no Termo de Emissão.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em uma única devedora, cujas características estão descritas na seção “Informações sobre devedores ou coobrigados” abaixo.

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

Não aplicável.



12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORES OU COOBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora (devedor único), na qualidade de emitente das Notas Comerciais que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.

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

12.2.1 Informações da Devedora

Tipo Societário	Sociedade empresária limitada.
Características gerais do negócio da Devedora	As principais atividades da Devedora constam de seu objeto social, a saber: (a) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); (b) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de produtos farmoquímicos; (c) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos para uso veterinário; (d) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); (e) indústria e comércio atacadista de embalagens plásticas; (f) indústria e comércio atacadista de embalagens de alumínio; (g) comércio atacadista, importação e exportação de cosméticos e produtos de perfumaria; (h) comércio atacadista, importação e exportação de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar; (i) comércio atacadista, importação e exportação de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; (j) Prestação de serviços de testes físicos, químicos e outros testes analíticos de todos os tipos de materiais e de produtos; (k) prestação de serviços de pesquisa e desenvolvimento de produtos fármacos; e (l) prestação de serviços de combinados de escritório e apoio administrativo.
Natureza da concentração dos Créditos Imobiliários	O lastro é concentrado, uma vez que 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora.
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	As principais disposições contratuais relativas aos Créditos Imobiliários são descritas na Seção "10. Informações sobre os Direitos Creditórios", na página 56 deste Prospecto.

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

12.3.1. Demonstrações financeiras da Devedora

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023 constam do anexo V a este Prospecto.

Para mais informações sobre demonstrações financeiras da Devedora, veja a Seção "15. Documentos ou informações incorporados ao Prospecto por referência ou como anexos", na página 101 deste Prospecto.

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

12.4.1. Informações da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), passivos de arrendamento (circulante e não circulante) e total do patrimônio líquido e indicam **(i)** na coluna "Histórico em 31 de dezembro de 2024", a posição histórica em 31 de dezembro de 2024; e **(ii)** na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R\$ 193.344.972,56 (cento e noventa e três milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, novecentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 95 deste Prospecto.

As informações abaixo, referentes à coluna "Histórico em 31 de dezembro de 2024", foram extraídas das demonstrações financeiras da Devedora, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, anexada a este Prospecto e elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Capitalização (Em milhares de R\$)	Histórico em 31 de dezembro de 2024	Ajustado ⁽²⁾
Empréstimos e financiamentos (circulante)	89.824	89.824
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	537.051	730.396
Passivos de arrendamento (circulante)	5.097	5.097
Passivos de arrendamento (não circulante)	2.886	2.886
Total do patrimônio líquido	1.032.552	1.032.552
Capitalização total ⁽¹⁾	1.667.410	1.860.755

⁽¹⁾ A capitalização total refere-se à soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), passivos de arrendamento (circulante e não circulante) e o total do patrimônio líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2024. A capitalização total não possui um significado padrão, desta forma, a capitalização total apresentada pela Devedora pode não ser comparável a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras sociedades.

⁽²⁾ A posição ajustada para refletir os recursos líquidos de R\$ 193.345 mil que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as demonstrações financeiras da Devedora e respectivas notas explicativas, anexas a este Prospecto.

Não houve alteração relevante na capitalização da Devedora desde 31 de dezembro de 2024.

Índices Financeiros da Devedora

Os Recursos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na Seção "14. Demonstração dos Custos da Oferta", na página 99 deste Prospecto, não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, qualquer impacto nos índices de lucratividade da Devedora; conforme descritos na tabela abaixo.

Por outro lado, os Recursos que a Devedora estima receber com a emissão das Notas Comerciais, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na Seção "14. Demonstração dos Custos da Oferta", na página 95 deste Prospecto, apresentarão, na data em que a Devedora estima receber tais recursos líquidos, impactos: **(i)** nos índices de liquidez; **(ii)** nos índices de atividade; e **(iii)** nos índices de endividamento.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Histórico", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta, no montante de R\$ 193.344.972,56 (cento e noventa e três milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, novecentos e setenta e dois reais e cinquenta e seis centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Liquidez da Devedora

Índices de liquidez (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado ⁽⁵⁾
Total do ativo circulante	1.336.532	1.529.877
Total do ativo realizável a longo prazo ⁽¹⁾	34.805	34.805
Total do passivo circulante	503.299	503.299
Total do passivo não circulante	688.992	882.337
Índice de Liquidez Geral ⁽²⁾	1,15	1,13
Índice de Liquidez Corrente ⁽³⁾	2,66	3,04
Caixa e equivalentes de caixa	334.746	528.091
Índice de Liquidez Imediata ⁽⁴⁾	0,67	1,05

- (1) Refere-se ao total do ativo não circulante deduzido dos saldos de imobilizado, intangível e ativo de direito de uso em 31 de dezembro de 2024.
- (2) O índice de liquidez geral é calculado pela soma do total do ativo circulante e total do ativo realizável a longo prazo dividido pela soma do total do passivo circulante o total do passivo não circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (3) O índice de liquidez corrente é calculado pelo total do ativo circulante dividido pelo total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (4) O índice de liquidez imediata é calculado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa dividido pelo total do passivo circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (5) Os "Índices Ajustados" foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta no montante de R\$ 193.345 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Atividade da Devedora

Índices de Atividade (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em e/ou no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice Ajustado ⁽²⁾
Receita operacional líquida	1.868.033	1.868.033
Total do ativo	2.224.843	2.418.188
Índice de giro do ativo total ⁽¹⁾	0,84	0,77

- (1) O índice de giro do ativo total é calculado pela receita operacional líquida no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 dividida pelo total do ativo da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (2) Os "Índices Ajustados" foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta no montante de R\$ 193.345 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Endividamento da Devedora

Índices de endividamento (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Total do passivo circulante	503.299	503.299
Total do passivo não circulante	688.992	882.337
Total do ativo	2.224.843	2.418.188
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	0,54	0,57

Índices de endividamento (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice efetivo	Índice Ajustado ⁽⁴⁾
Total do patrimônio líquido	1.032.552	1.032.552
Índice do grau de endividamento⁽²⁾	1,15	1,34
Índice de composição do endividamento⁽³⁾	0,42	0,36

- (1) O índice de endividamento geral é calculado pela soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante dividido pelo total do ativo da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (2) O índice do grau de endividamento é calculado pela soma do passivo circulante e do passivo não circulante dividido pelo total do patrimônio líquido da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (3) O índice de composição do endividamento é calculado pelo total do passivo circulante dividido pelo total do passivo circulante e do passivo não circulante da Devedora em 31 de dezembro de 2024.
- (4) Os "Índices Ajustados" foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta no montante de R\$ 193.345 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Índices de Lucratividade da Devedora

Índices de Lucratividade (Em R\$ milhares, exceto %s)	Em e/ou no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Efetivo	Índice Ajustado ⁽⁵⁾
Lucro bruto	846.635	846.635
Receita operacional líquida	1.868.033	1.868.033
Margem bruta⁽¹⁾	45,3%	45,3%
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	425.692	425.692
Margem operacional⁽²⁾	22,8%	22,8%
Lucro líquido do exercício	310.754	310.754
Margem líquida⁽³⁾	16,6%	16,6%
Total do patrimônio líquido	1.032.552	1.032.552
Retorno sobre o patrimônio líquido ⁽⁴⁾	30,1%	30,1%

- (1) A margem bruta é calculada pelo lucro bruto dividido pela receita operacional líquida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (2) A margem operacional é calculada pelo lucro antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (3) A margem líquida é calculada pelo lucro líquido do exercício dividido pela receita operacional líquida no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado pelo lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 dividido pelo total do patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 da Devedora.
- (5) Os "Índice Ajustados" foram calculados considerando os recursos líquidos que a Devedora estima receber no âmbito da presente Oferta no montante de R\$ 193.345 mil, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção o "14. Demonstrativo dos Custos da Oferta".

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice Dívida líquida pelo EBITDA

A Dívida Bruta corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) ("Dívida Bruta").

A Dívida Líquida corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) deduzido do saldo de caixa e equivalentes de caixa.

A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e o Índice Dívida Líquida pelo EBITDA não são medidas de desempenho operacional, liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, não possuem um significado padrão e outras sociedades, inclusive companhias abertas, podem adotar um significado diferente e, portanto, nossa Dívida Bruta, Dívida Líquida e Índice Dívida Líquida pelo EBITDA podem não ser comparáveis a medições com títulos semelhantes apresentadas por outras entidades. A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e o Índice Dívida Líquida pelo EBITDA apresentam limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de desempenho operacional, liquidez ou endividamento, e não devem ser consideradas isoladamente como indicadores de desempenho operacional, liquidez ou endividamento. A Devedora utiliza o Índice Dívida Líquida pelo EBITDA para avaliar seu grau de

alavancagem financeira em relação a sua capacidade de geração de caixa operacional, auxiliando decisões gerenciais relacionadas à gestão de fluxo de caixa, de investimentos e de estrutura de capital.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta, Dívida Líquida e do Índice Dívida líquida pelo EBITDA da Devedora nas datas indicadas abaixo:

(Em milhares de R\$, exceto índice)	Em e/ou exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
(+) Empréstimos e financiamentos (circulante)	89.824	89.415	92.582
(+) Empréstimos e financiamentos (não circulante)	537.051	511.169	435.953
(=) Dívida Bruta	626.875	600.584	528.535
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(334.746)	(243.342)	(111.795)
(=) Dívida Líquida	292.129	357.242	416.740
(/) EBITDA	574.045	558.055	380.836
(=) Dívida líquida pelo EBITDA do exercício	0,51x	0,64x	1,09x

EBITDA e Margem EBITDA da Devedora

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Resolução CVM nº 156, 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156") e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro líquido, pelo imposto de renda e contribuição social (corrente e diferido) e pelas despesas e custos de depreciações e amortizações.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA e a Margem EBITDA não são medidas de lucratividade, desempenho operacional ou liquidez definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e, desta forma, não devem ser considerados isoladamente e/ou alternativas ou substitutos do lucro líquido, do resultado operacional, dos fluxos de caixa, como indicador de liquidez, capacidade de pagamento da dívida e/ou como base para a distribuição de dividendos da Devedora.

Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Devedora não pode garantir que outras sociedades adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Avalista pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades.

O EBITDA e a Margem EBITDA apresentam limitações que afetam o seu uso como indicadores de rentabilidade da Devedora, pois não consideram certos custos intrínsecos aos negócios da Devedora, que poderiam, por sua vez, afetar significativamente os seus lucros, tais como despesas financeiras, impostos sobre o lucro, depreciação e amortização.

Segue a reconciliação do lucro líquido do exercício para o EBITDA e Margem EBITDA nos exercícios indicados abaixo:

(em milhares de R\$, exceto %)	Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro Líquido do exercício	310.754	340.465	229.165
(+) Resultado financeiro, líquido ⁽¹⁾	69.672	38.014	28.077
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	114.938	121.280	76.251
(+) Depreciações e amortizações	78.681	58.296	47.343
EBITDA	574.045	558.055	380.836
Receita operacional líquida	1.868.033	1.852.365	1.532.385
Margem EBITDA	30,7%	30,1%	24,9%

⁽¹⁾ Refere-se às receitas financeiras deduzidas das despesas financeiras nos exercícios indicados.

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

12.5.1. Informações da DEVEDORA

Descrever sumariamente o histórico do emissor (1.1.)

A história da Prati-Donaduzzi começou bem distante de Toledo, Paraná, onde a indústria está instalada atualmente. Após concluírem o doutorado na França, os farmacêuticos Carmen e Luiz Donaduzzi retornaram ao Brasil, para a cidade de Recife, Pernambuco, em busca de oportunidade no campo da Pesquisa, na área de Biotecnologias.

Encontraram o país em um momento de economia difícil, e os planos de seguir na área foram aos poucos se desfazendo. Foi a partir desse cenário que iniciaram a jornada empreendedora. Munidos de conhecimento e vontade, começaram de maneira modesta, em casa mesmo, a produzir chás e soluções simples. Entre elas o Hipoclorito de Sódio - utilizado em grande escala para esterilizar a água quando a Cólera assolava a região nordeste do país.

Apesar das dificuldades e poucos recursos, persistiram no propósito. Em 1993, durante uma visita aos familiares em Santa Helena, no oeste do Paraná, Luiz Donaduzzi conheceu um programa estadual chamado Bom Emprego - que oferecia condições especiais para empresários. A partir daí, o sonho da indústria farmacêutica parecia estar mais próximo e foi então que formou-se a sociedade com o irmão, Arno Donaduzzi (*in memoriam*) e o cunhado, Celso Prati.

Quando o primeiro barracão foi construído e os primeiros colaboradores contratados, iniciou-se uma nova fase. A Lei dos Genéricos, de 1999, abriu novas oportunidades para a indústria de medicamentos no Brasil. A disposição para identificar as portas que estavam se abrindo e o planejamento financeiro em prol do crescimento da empresa fizeram com que a Prati-Donaduzzi desde seus primeiros passos em direção a esse mercado.

Com capacidade produtiva de 13 bilhões de doses terapêuticas por ano, a Prati-Donaduzzi possui modernos laboratórios de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação e sistema logístico próprio. Os avanços conquistados só foram possíveis através de uma conversão de importantes fatores: desenvolvimento de pessoas, investimento em tecnologia, rigor com padrões de qualidade e incentivo à inovação.

Com crescimento verticalizado, o Grupo Prati-Donaduzzi hoje é composto também pelas empresas: Centralpack Embalagens Ltda., NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda. e Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. e Nova Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda.

Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas (1.2)

A Prati-Donaduzzi é uma indústria brasileira de produtos farmacêuticos. Sua principal atividade concentra-se no desenvolvimento e fabricação de medicamentos genéricos e cosméticos.

A empresa é especializada principalmente na produção de anti-inflamatórios, antibióticos e comprimidos para combater obesidade, diabetes, pressão alta e dor, sendo líder em volume de produção de medicamentos genéricos no Brasil, produzindo aproximadamente 13 bilhões de doses terapêuticas por ano e gera mais de 4,8 mil empregos.

Desde 2019, a Prati-Donaduzzi também atua na área de Prescrição Médica, na qual os propagandistas da Prati Donaduzzi levam informações técnico-científicas sobre os medicamentos da linha do Sistema Nervoso Central aos médicos vinculados ao programa, com o objetivo de favorecer a prescrição médica adequada aos pacientes. A Prati-Donaduzzi foi a primeira empresa farmacêutica brasileira autorizada a produzir medicamentos baseados em compostos presentes nas plantas de cannabis, tendo desenvolvido o Myalo, medicamento com canabidiol como princípio ativo, destinado ao tratamento de casos de epilepsia refratária.

Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor (1.11.)

Não aplicável, dado que não houve aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal dos negócios da Devedora no último exercício social.

Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor (1.14)

Não aplicável, dado que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Devedora no último exercício social.

Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando em relação a cada um deles (6.1):

- nome
- nacionalidade
- CPF/CNPJ
- quantidade de ações detidas, por classe e espécie
- percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie
- percentual detido em relação ao total do capital social
- se participa de acordo de acionistas
- se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens "a" a "d" acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador
- se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País
- data da última alteração

Nome	Nacionalidade	CPF/CNPJ	Quantidade de ações detidas, por classe e espécie	Percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie	Percentual detido em relação ao total do capital social	Participa de acordo de acionistas	Controlador Pessoa Jurídica?	Data da Última Alteração
Donaduzzi Participações Ltda.	Brasileira	35.650.125/0001-41	292.740.000	57,40%	57,40%	Não	Sim	01/09/2023
Prati Administradora Ltda.	Brasileira	24.415.991/0001-31	145.860.000	28,60%	28,60%	Não	Não	01/09/2023
Elenise Maria Donaduzzi	Brasileira	026.613.629-08	35.700.000	7,00%	7,00%	Não	Não	N/A
Matheus Prati Donaduzzi	Brasileira	091.673.249-59	17.850.000	3,50%	3,50%	Não	Não	N/A
Gabriela Prati Donaduzzi	Brasileira	091.673.229-05	17.850.000	3,50%	3,50%	Não	Não	N/A

Nome	Controladores				
	Nome	Nacionalidade	CPF	Quantidade de ações Subscritas	Quantidade de ações integralizadas
Donaduzzi Participações Ltda	Luiz Donaduzzi	Brasileira	297.861.939-20	305.306.648	305.306.648
	Victor Donaduzzi	Brasileira	047.139.439-40	30.536	500
	Sara Donaduzzi Siqueira	Brasileira	086.039.459-00	30.536	0
Prati Administradora Ltda	Celso Agostinho Prati	Brasileira	336.841.549-20	60.506.920	60.506.920
	Alexandre Prati	Brasileira	045.929.299-42	30.253.460	30.253.460
	Gustavo Prati	Brasileira	036.035.419-01	30.253.460	30.253.460
	Ricardo Prati	Brasileira	066.306.559-31	30.253.460	30.253.460

Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando (7.1.):

- principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado.
- se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:
 - a periodicidade das avaliações e sua abrangência
 - metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações
 - se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos
- regras de identificação e administração de conflitos de interesses
- por órgão:
 - número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero
 - número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça
 - número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável
 - número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que o emissor entenda relevantes
- se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal
- papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

A administração da Devedora cabe aos 2 (dois) administradores nomeados por meio de seu contrato social, cuja versão consolidada mais atual é a Octagésima-Sexta Alteração Contratual, firmada em 17 de março de 2025 e registrada perante a Junta Comercial do Estado do Paraná em 18 de março de 2025, sob o nº 20251330664, a saber: (i) o Sr. Luiz Donaduzzi, e (ii) o Sr. Celso Agostinho Prati.

Os administradores foram nomeados por prazo indeterminado, sendo facultado aos sócios, no entanto, designar os administradores nos 4 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social, quando os sócios deverão deliberar sobre as contas da Devedora.

De acordo com o contrato social da Devedora, os administradores possuem poderes e atribuições de administradores, sendo autorizado o uso do nome empresarial, de forma individual e separadamente, sendo vedadas, no entanto, (i) a prática de atividades estranhas ao interesse social, (ii) a assunção de obrigações em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, e (iii) a oneração ou alienação de bens imóveis da sociedade, sem autorização dos outros sócios, bem como (iv) a outorga de aval, endosso, fiança e caução de favor.

A Devedora não possui um conselho de administração deliberativo instalado, tampouco possui conselho fiscal.

Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo (8.2.):

- a. órgão
- b. número total de membros
- c. número de membros remunerados
- d. remuneração segregada em:
 - i. remuneração fixa anual, segregada em:
 - salário ou pró-labore
 - benefícios diretos e indiretos
 - remuneração por participação em comitês
 - outros
 - ii. remuneração variável, segregada em:
 - bônus
 - participação nos resultados
 - remuneração por participação em reuniões
 - comissões
 - outros
 - iii. benefícios pós-emprego
 - iv. benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo
 - v. remuneração baseada em ações, incluindo opções
- e. valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal
- f. total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal

Remuneração total realizado para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	2	0	0
Nº Total de membros remunerados	0	2	0	0
Remuneração fixa anual (R\$)				
Salário ou pró-labore	0	218.601,48	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0



Remuneração total realizado para o Exercício Social corrente 31/12/2024 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R\$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total realizado para o Exercício Social corrente 31/12/2023 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	2	0	0
Nº Total de membros remunerados	0	2	0	0
Remuneração fixa anual (R\$)				
Salário ou pró-labore	0	218.601,48	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R\$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Remuneração total realizado para o Exercício Social corrente 31/12/2022 - Valores Anuais				
	Conselho de Administração	Diretoria Executiva	Conselho Fiscal	Total
Nº Total de membros	0	2	0	0
Nº Total de membros remunerados	0	2	0	0
Remuneração fixa anual (R\$)				
Salário ou pró-labore	0	218.601,48	0	0
Benefícios diretos e indiretos	0	0	0	0
Participação em comitês	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações fixas	0	0	0	0
Remuneração variável (R\$)				
Bônus	0	0	0	0
Participação nos resultados	0	0	0	0
Participação em reuniões	0	0	0	0
Comissões	0	0	0	0
Outros	0	0	0	0
Descrição de outras remunerações variáveis	0	0	0	0
Pós-emprego	0	0	0	0
Cessação do cargo	0	0	0	0
Baseada em ações, incluindo opções	0	0	0	0
Observação	0	0	0	0
Total da Remuneração	0	0	0	0

Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3  , II, "a", "b" e "c", do anexo F, informar, em relação às transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras individuais ou consolidadas do emissor e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente (11.2):

- nome das partes relacionadas
- relação das partes com o emissor
- data da transação
- objeto do contrato
- se o emissor é credor ou devedor
- montante envolvido no negócio
- saldo existente
- montante correspondente ao interesse de tal parte relacionada no negócio, se for possível aferir
- garantias e seguros relacionados
- duração
- condições de rescisão ou extinção
- natureza e razões para a operação
- taxa de juros cobrada, se aplicável



n. medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses

o. demonstração do caráter estritamente comutativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Centralpack Indústria de Embalagem	01/01/2009	R\$ 1.790.000,00	R\$ 1.790.000,00	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Centralpack Indústria de Embalagem Ltda	01/03/2005	R\$ 1.333.000,00	R\$ 1.333.000,00	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Contrato de fornecimento de materiais de embalagem					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão somente em caso de inadimplência da parte devedora ou por não atendimento aos padrões de qualidade exigidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.					
Natureza e razão para a operação	Fornecimento de materiais de embalagem da Centralpack para a empresa Prati, Donaduzzi & Cia Ltda					
Posição contratual do emissor	Devedora					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Nova Transportadora Prati Donaduzzi Ltda	01/01/2009	R\$ 119.000,00	R\$ 119.000,00	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.					
Garantia e seguros	Não há					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Nova Transportadora Prati Donaduzzi Ltda	01/12/2022	R\$ 1.865.000,00	R\$ 1.865.000,00	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Contrato de prestação de serviços de transporte rodoviário de cargas					
Garantia seguros e	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora ou pelo não atendimento aos padrões de qualidade dos serviços exigidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.					
Natureza e razão para a operação	Serviços logísticos para a entrega de mercadorias.					
Posição contratual do emissor	Devedora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Nova Transportadora Prati Donaduzzi Ltda	01/05/2017	R\$ 14.739.000,00	R\$ 14.739.000,00	Sem prazo definido	Sim	12,7% a.a.
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Empréstimo de recursos financeiros (Mútuo)					
Garantia seguros e	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Empréstimo de recursos financeiros para gestão ordinária da Nova Transportadora Prati Donaduzzi Ltda.					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Beagle Participações Ltda	01/05/2017	R\$ 981.000,00	R\$ 981.000,00	Sem prazo definido	Sim	12,7% a.a.
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Empréstimo de recursos financeiros (Mútuo)					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Empréstimo de recursos financeiros para gestão ordinária da Beagle Participações Ltda					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda	01/01/2009	R\$ 352.400,00	R\$ 352.405,58	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda	01/03/2010	R\$ 41.431.600,00	R\$ 41.431.273,99	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Contrato de fornecimento de produtos para distribuição.					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Fornecimento de produtos para comercialização pela NDS Distribuidora aos seus clientes.					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Transportadora Prati Donaduzzi Ltda	01/01/2009	R\$ 231.000,00	R\$ 231.000,00	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Rateio de despesas referente gastos corporativos centralizados na Prati, Donaduzzi & Cia Ltda					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Transportadora Prati Donaduzzi Ltda	01/06/2012	R\$ 20.500.000,00	R\$ 20.500.000,00	Sem prazo definido	Não	Não há
Relação com o emissor	A parte relacionada é uma Empresa do Grupo Prati Donaduzzi.					
Objeto contrato	Contrato de prestação de serviços de transporte rodoviário de cargas					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão em caso de inadimplência da parte devedora ou por não atendimento aos padrões de qualidade dos serviços exigidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.					
Natureza e razão para a operação	Serviços logísticos para a entrega de mercadorias					
Posição contratual do emissor	Devedora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	01/06/2015	R\$ 3.507.000,00	R\$ 3.507.000,00	Sem prazo definido	Sim	14,15%
Relação com o emissor	Sócio					
Objeto contrato	Mútuo financeiro					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão somente em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Mútuo financeiro da Empresa para sócios.					
Posição contratual do emissor	Credora.					
Especificar	N/A					

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente em 31 de dezembro de 2024	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Sócios	01/10/2009	R\$ 38.644.000,00	R\$ 38.644.000,00	Sem prazo definido	Sim	14,15%
Relação com o emissor	Sócio					
Objeto contrato	Mútuo financeiro					
Garantia e seguros	Não há					
Rescisão ou extinção	Rescisão somente em caso de inadimplência da parte devedora.					
Natureza e razão para a operação	Mútuo financeiro dos sócios para a Empresa referente saldo de dividendos não liquidados.					
Posição contratual do emissor	Devedora.					
Especificar	N/A					

Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social (12.1.):

- capital emitido, separado por classe e espécie
- capital subscrito, separado por classe e espécie
- capital integralizado, separado por classe e espécie
- prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie
- capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital
- títulos conversíveis em ações e condições para conversão

Tipo Capital	Sociedade por quotas de responsabilidade limitada
Valor do capital (R\$)	R\$ 510.000.000,00
Prazo de integralização	Não aplicável, tendo em vista que todas as quotas já foram integralizadas.
Quantidade de quotas emitidas	510.000.000
Quantidade de quotas subscritas	510.000.000
Quantidade de quotas integralizadas	510.000.000
Prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie	Não aplicável, tendo em vista que todas as quotas já foram integralizadas.
Quantidade de quotas autorizadas para novas emissões	N/A
títulos conversíveis em quotas e condições para conversão	N/A



Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (12.3.):

- a. identificação do valor mobiliário
- b. quantidade
- c. valor nominal global
- d. data de emissão
- e. saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social
- f. restrições à circulação
- g. conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando:
 - i. condições
 - ii. efeitos sobre o capital social
- h. possibilidade de resgate, indicando:
 - i. hipóteses de resgate
 - ii. fórmula de cálculo do valor de resgate
- i. quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável:
 - i. vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado
 - ii. juros
 - iii. garantia e, se real, descrição do bem objeto
 - iv. na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado
 - v. eventuais restrições impostas ao emissor em relação:
 - à distribuição de dividendos
 - à alienação de determinados ativos
 - à contratação de novas dívidas
 - à emissão de novos valores mobiliários
 - à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas
 - vi. o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato
- j. condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários
- k. outras características relevantes

A Devedora não emitiu outros valores mobiliários no Brasil que não sejam ações/quotas e que não tenham vencido ou sido resgatados.

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 ao fundo, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da oferta

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Securitizadora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Securitizadora. O Coordenador Líder e a Emissora 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 a Emissora. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de securitização nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Emissora presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Devedora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Coordenador Líder e sociedades de seu grupo econômico mantem o seguinte relacionamento relevante com a Devedora e sociedades de seu grupo econômico:

A Companhia contratou com sociedade integrante do grupo econômico do Coordenador Líder, 7 (sete) apólices de seguro, no valor segurado agregado de, aproximadamente, R\$470 milhões de reais, com datas de emissão em 22 de março de 2023 e 06 de fevereiro de 2025, com início de vigência entre 24 de março de 2023 e 24 de março de 2025 e fim de vigência entre 24 de março de 2025 e 24 de março de 2026. A citada sociedade integrante do grupo econômico do Coordenador Líder auferiu, nessas operações, remuneração no valor agregado de R\$1.000.000,00.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu, nos últimos 12 (doze) meses, mais de 5,00% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário dos CRI

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. O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário 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. O Coordenador Líder, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Agente Fiduciário presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Escriturador

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Auditor Independente do Patrimônio Separado

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, não há qualquer relação societária ou relação de exclusividade na prestação dos serviços entre as partes deste item. As partes declaram, na data deste Prospecto, que, no seu entendimento, não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.



14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, anteriormente à data de concessão do registro automático da Oferta pela CVM ou até a data de liquidação financeira para as obrigações que possam ser verificadas após a concessão dos registros da Oferta, conforme o Contrato de Distribuição, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora, às suas Controladas, diretas ou indiretas, bem como as sociedades sob controle comum da Devedora, o que inclui (a) Centralpack Embalagens Ltda. (CNPJ nº 07.227.026/0001-16); (b) NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda. (CNPJ nº 11.034.934/0001-60); (c) Nova Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. (antiga Biocinese Centro de Estudos Farmacêuticos Ltda., CNPJ nº 07.521.890/0002-07); (d) Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. (CNPJ nº 07.606.029/0001-60); e (e) eventuais novas Controladas, diretas ou indiretas, da Devedora, constituídas após a celebração deste Contrato e/ou do Termo de Emissão (sendo este item (e), isoladamente, denominado "Novas Controladas") (em conjunto, "Grupo Econômico"), condição fundamental de funcionamento e regularidade de suas atividades;
- (ii) acordo entre a Devedora e o Coordenador Líder quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo dos documentos da Emissão em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores legais e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (iv) obtenção pela Devedora ou pelo Grupo Econômico de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou decorrentes de contratos financeiros que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos na estrutura da Emissão aqui apresentada, sempre em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e aos assessores legais;
- (v) aceitação pelo Coordenador Líder, conforme o caso, da contratação dos assessores legais do Coordenador Líder e da Devedora, da Emissora e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a Agência de Classificação de Risco (*rating*), o escriturador, o Agente Fiduciário, o Agente Liquidante, bem como a remuneração e manutenção de suas contratações pela Devedora;
- (vi) obtenção de relatório de classificação de risco (*rating*) da Emissão, em escala nacional pela Moody's, pela Standard & Poor's ou Fitch de, no mínimo, "AA" *flat*, com perspectiva positiva ou estável;
- (vii) conclusão do levantamento de informações e do processo de auditoria legal (*due diligence*) de forma satisfatória ao Coordenador Líder, no atendimento dos objetivos do Contrato de Distribuição, bem como recebimento de parecer jurídico ("Legal Opinion") elaborado pelos assessores legais cujos termos sejam satisfatórios ao Coordenador Líder e à Securitizadora, em até 2 (dois) dias úteis anteriores à data de liquidação da Emissão, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão, sobretudo o devido atendimento ao disposto na Resolução CVM 160, no Código ANBIMA e nas demais normas aplicáveis; (d) a consistência entre as informações fornecidas nos Documentos da Operação e as analisadas durante o procedimento de *Due Diligence*; e (e) ausência de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta;

- (viii) recebimento, exclusivamente, pelo Coordenador Líder, até o primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, da versão assinada da *Legal Opinion* do seu assessor legal, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (ix) a realização de procedimentos de *bring down due diligence* na data anterior ao *roadshow*, ao Procedimento de *Bookbuilding* e à liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- (x) aprovação da Oferta e das versões finais Documentos da Operação pelos comitês internos do Coordenador Líder, incluindo, sem limitação, os comitês de crédito, investimento, jurídico e *compliance*
- (xi) obtenção do registro dos CRI para distribuição no mercado primário no MDA e negociação no mercado secundário no CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- (xii) contratação e remuneração pela Devedora ou Emissora, conforme aplicável, dos prestadores de serviços da Oferta, que incluem, mas não se limitam aos, auditores independentes, Agência de Classificação de Risco, assessores legais, Agente Fiduciário, Custodiante (conforme definido no Termo de Emissão) das Notas Comerciais, Agente Liquidante, Escriturador das Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Emissão), Instituição Custodiante, CVM e B3;
- (xiii) fornecimento pela Emissora e pela Devedora, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Emissão. Qualquer alteração ou incorreção verificada pelo Coordenador Líder nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando, observada a relevância da alteração ou incorreção, decidir sobre a continuidade da Emissão;
- (xiv) cumprimento, pela Devedora de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Emissão assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado que constarão do Termo de Emissão e do Termo de Securitização dos CRI a serem acordados entre as Partes;
- (xv) cumprimento, pela Devedora, de todas as obrigações, conforme aplicável, previstas na Resolução CVM 160 e demais normativos aplicáveis à Emissão, bem como pleno cumprimento das obrigações aplicáveis à Devedora previstas no Código ANBIMA;
- (xvi) não ocorrência de (a) dissolução, liquidação ou extinção da Devedora e/ou de qualquer sociedade do seu Grupo Econômico; (b) decretação de falência da Devedora e/ou de qualquer sociedade do seu Grupo Econômico; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico; (d) pedido de falência da Emissora e/ou quaisquer de suas Controladas formulado por terceiros e não elidido no prazo legal; (e) a propositura de pedido de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (f) ou qualquer procedimento antecipatório e/ou similar aos anteriormente descritos realizado pela Devedora e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico.; ou (g) ingresso pela Devedora ou qualquer sociedade do seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Devedora perante o Coordenador Líder ou qualquer de suas Controladas, Controladoras, coligadas e/ou sob o mesmo Controle final, direto ou indireto ("Afiladas");
- (xviii) rigoroso cumprimento pela Devedora da legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo, sem limitação, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas ("Legislação Socioambiental");
- (xix) não tenha adotado ações que incentivem a prostituição, tampouco tenha utilizado ou incentivado mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;

- (xx) inexistência de violação aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente, bem como cumpre a legislação aplicável à não discriminação de raça ou gênero;
- (xxi) inexistência de violação ou indício de violação pela Devedora, e/ou suas controladoras diretas, Controladas, funcionários, eventuais subcontratados, seus conselheiros e diretores de leis ou regulamentos contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, de qualquer lei ou regulamento contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas sem limitação, o previsto na Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, à *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável, conforme sejam aplicáveis aos seus negócios;
- (xxii) que até o momento da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 59, inciso II da RCMV 160, todos os tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive a taxa cobrada pela CVM, tenham sido efetivamente pagos pela Devedora e/ou pela Emissora, conforme aplicável;
- (xxiii) encaminhamento, pelos auditores independentes da Devedora, na data de disponibilização do Prospecto Definitivo, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre a Devedora, a Emissora, o Coordenador Líder e os auditores independentes da Devedora, em suas versões finais e em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis;
- (xxiv) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração firmada pelo Diretor Financeiro da Devedora (*CFO Certificate*) atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras da Devedora constantes do Prospecto (se aplicável) e/ou dos demais Documentos da Operação, que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* e/ou verificadas de outra forma por terceiros independentes ou fontes públicas (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis, estão contidas, foram calculadas com base em e/ou contam com suporte em informação presente nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora;
- (xxv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de *back-up* das informações, inclusive acerca da Devedora, constantes no "*Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*" ("Prospecto Preliminar") e no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários em 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*" ("Prospecto Definitivo") e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") e no material publicitário da Oferta, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xxvi) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pela Devedora, até o dia útil anterior da data de liquidação financeira da Oferta, atestando que todas as informações fornecidas no âmbito da Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xxvii) obtenção de registro da Emissão pela CVM, bem como pagamento da taxa de fiscalização da CVM;
- (xxviii) registro da Aprovação Societária da Devedora;
- (xxix) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes dos Documentos da Operação sejam suficientes, verdadeiras, corretas, completas, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores dos CRI uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, bem como



não identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder;

- (xxx) que os direitos creditórios que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;
- (xxxi) (a) a Emissora, a Devedora, suas Controladas e/ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico ou qualquer um de seus respectivos diretores ou membros do conselho de administração não ser uma Contraparte Restrita (conforme abaixo definido) ou incorporada em um Território Sancionado (conforme abaixo definido) ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no item (a) acima ou das partes envolvidas em uma transação contemplada pelo Contrato de Distribuição não ser uma Contraparte Restrita; observado que a Emissora, a Devedora, e suas Controladas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções (conforme abaixo definido) aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação de serviços a (1) Territórios Sancionados; (2) Contraparte Restrita; ou (3) cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo;
- (xxxii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de *checklist* de cumprimento das disposições vigentes do Código ANBIMA, das Regras e Procedimentos ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, a ser enviado pelos Assessores Legais do Coordenador Líder, antes da data de publicação do Aviso ao Mercado (conforme abaixo definido) e atualizado antes da data de liquidação da Oferta;
- (xxxiii) (a) obtenção ou manutenção da validade de todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações que sejam necessários às atividades da Devedora, incluindo, mas sem limitação, aquelas exigidas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA e pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA;
- (xxxiv) manter suas demonstrações financeiras anuais individualizadas auditadas por Empresa de Auditoria;
- (xxxv) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha sido obtido o efeito suspensivo para a não realização de tal pagamento;
- (xxxvi) notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção das suas atividades;
- (xxxvii) notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre qualquer evento que possa acarretar um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido no Termo de Emissão);
- (xxxviii) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento; e
- (xxxix) promover a adequada defesa no devido prazo legal dos Documentos da Operação, de modo a preservar os interesses da Securitizadora e dos Titulares de CRI.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de reembolsar o Coordenador Líder e a Emissora, conforme o caso, por todas as Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) incorridas com relação à Oferta, e de pagar a Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição) nas hipóteses em que forem devidas, nos termos deste Contrato.

A renúncia, pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entendeu adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas

obrigações previstas neste Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja a Seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 21 a 39 e seguintes deste Prospecto.

Desde que integralmente cumpridas ou renunciadas as Condições Precedentes, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI sob o regime de Garantia Firme para o Valor Total da Emissão.

Garantia Firme

A Garantia Firme será prestada, se necessário, depois de cumpridas as Condições Precedentes, e caso exista algum saldo remanescente do CRI não subscrito pelos Investidores após a realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em conformidade com os prazos e com as remunerações descritas no Contrato de Distribuição, sendo certo que o Coordenador poderá escolher a(s) série(s) na(s) qual(is) prestará a Garantia Firme, desde que não se verifique demanda para a colocação da totalidade dos CRI junto aos Investidores no Procedimento de *Bookbuilding* e sendo certo que, caso haja exercício de Garantia Firme, esta será exercida na(s) taxa(s) teto da(s) respectiva(s) série(s).

A Garantia Firme terá validade até 23 de junho de 2025, podendo tal prazo ser prorrogado a exclusivo critério do Coordenador Líder, mediante comunicação prévia por escrito pelo Coordenador Líder à Devedora.

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	Montante (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI ⁽¹⁾
Comissões do Coordenador Líder da Oferta e/ou dos Participantes Especiais	R\$ 5.464.915,00	2,73%
Comissão de Estruturação ^(1a)	R\$ 700.000,00	0,35%
Comissão de Garantia Firme ^(1b)	R\$ 100.000,00	0,05%
Comissão de Distribuição ^(1c)	R\$ 4.100.000,00	2,05%
Comissão de Sucesso ^(1d)	-	-
Impostos (Gross up)	R\$ 564.915,00	0,28%
Registros CRI	R\$ 128.999,00	0,06%
Taxa de registro CVM	R\$ 60.000,00	0,03%
Taxa ANBIMA (Registro da oferta)	R\$ 14.169,00	0,01%
Taxa ANBIMA (base de dados)	R\$ 2.830,00	0,00%
Taxa de Registro B3	R\$ 49.000,00	0,02%
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	R\$ 2.000,00	0,00%
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	R\$ 1.000,00	0,00%
Prestadores de Serviços do CRI (2)	R\$ 1.061.113,44	0,53%
Emissora (Implantação)	R\$ 17.500,00	0,01%
Assessores Legais	R\$ 200.000,00	0,10%
Agente Fiduciário dos CRI (implantação)	R\$ 21.000,00	0,01%
Instituição Custodiante	R\$ 6.000,00	0,00%

Comissões e Despesas	Montante (em R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI ⁽¹⁾
Escriturador da Nota Comercial (Implantação)	R\$ 10.000,00	0,01%
Escriturador do CRI	R\$ 300,00	0,00%
Agente de Liquidação	R\$ 1.500,00	0,00%
Auditoria do PS	R\$ 3.200,00	0,00%
Contabilidade do PS	R\$ 360,00	0,00%
Moody's local (Rating) Implantação	R\$ 75.000,00	0,04%
Diagramação	R\$ 10.000,00	0,01%
Auditores independentes da Devedora	R\$ 716.253,44	0,36%
Custo Total	R\$ 6.655.027,44	3,33%
Valor Líquido Total	R\$ 193.344.972,56	

- (1) Comissão de Estruturação: a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder uma comissão de 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o Valor Total da Emissão dos CRI.
- (1a) Comissão de Garantia firme: a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder uma comissão de 0,05% (cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o Valor Total da Emissão dos CRI.
- (1b) Comissão de Distribuição: a este título, a Devedora pagará ao Coordenador Líder uma comissão de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, multiplicado pelo prazo médio dos CRI de cada Série, incidente sobre o Valor Total da Emissão dos CRI. O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, repassar tais valores aos Participantes da Oferta. Para o cálculo da Comissão de Distribuição foi considerado volume distribuído de maneira homogênea para as 3 séries.
- (1c) Comissão de Sucesso: 30% (trinta por cento) do produto entre (a) a diferença da taxa teto de cada Remuneração dos CRI e a taxa final, (b) o prazo médio de cada Série e (b) o volume total emitido de cada série, conforme fórmula abaixo: $30\% * (\text{remuneração teto} - \text{taxa final apurada em Procedimento de Bookbuilding para cada série}) * \text{volume total da Oferta de cada série} * \text{prazo médio de cada série dos CRI}$.
- (2) Os valores informados no âmbito da prestação de serviços da Oferta serão acrescidos de todos os tributos aplicáveis nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- (3) Os valores informados acima são meramente indicativos e poderão ser alterados até a data de divulgação do Prospecto Definitivo.

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

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

Documentos e Informações anexos a este Prospecto:

- (i) Cópia da Ata da Reunião de Sócios da Devedora realizada em 19 de maio de 2025;
- (ii) Contrato social da Devedora;
- (iii) Termo de Securitização;
- (iv) Termo de Emissão de Notas Comerciais;
- (v) Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023;
- (vi) Declaração da Emissora nos termos do artigo 24 e artigo 27, inciso I, alínea “c”, da Resolução CVM 160;
- (vii) Declaração da Instituição Custodiante; e
- (viii) Declaração do Agente Fiduciário – Inexistência de Conflito de Interesses.

Documentos e Informações incorporados por referência a este Prospecto:

- (i) Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (ii) Informações financeiras trimestrais da Emissora relativas ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024;
- (iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora, elaborada de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS), relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes; e
- (iv) Estatuto social vigente da Emissora.

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

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

Formulário de Referência da Emissora

<http://www.sistemas.cvm.gov.br> (neste website, acessar clicar em “Central de Sistemas”, posteriormente no campo “Informações sobre Companhias”, selecionar “Consulta de Documentos de Companhias Registradas (abertas, estrangeiras e incentivadas), Dispensadas de Registro e BDR Não Patrocinado”, nesta página digitar “Opea Securitizadora S.A.” e, em seguida, selecionar no campo “Categoria” o termo “FRE - Formulário de Referência”, selecionar o período desejado e na sequência, clicar na opção “Continuar” e, posteriormente, selecionar o formulário de referência a ser consultado e clicar em “Download” ou “Consulta”).

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

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas 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 2023, 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser encontradas no seguinte website:

- <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website, acessar “Informações de Regulados”, clicar em “Companhias”, clicar em “Informações Periódicas e Eventuais de Companhias”, em seguida “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” buscar por “Opea Securitizadora S.A.”, e selecionar “DFP”).

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTE PROSPECTO E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA E EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 21 DESTE PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS RESPECTIVOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.



16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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 Europa
CEP 01455-000, São Paulo – SP
At.: Sra. Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com / securitizadora@opeacapital.com

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

Coordenador Líder da Oferta:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04.538-133, São Paulo - SP
At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3383-2576
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/>

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

Assessor Legal do Coordenador Líder da Oferta

FRANCO, LEUTEWILER, HENRIQUES ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 6º andar
CEP 01452-001, São Paulo - SP
At.: Gabriel Leutewiler | William Rizzi
Tel.: +55 (11) 3016-1888
E-mail: gabriel.leutewiler@flha.com.br | william.rizzi@flha.com.br
Website: <https://www.flha.com.br/>

Assessor Legal da Devedora:

FREITAS, LEITE E AVVAD ADVOGADOS

Rua Elvira Ferraz, nº 250, 11º andar, FL Offices, Vila Olímpia,
CEP 04552-040, São Paulo – SP
At.: Fernanda Amaral / Lucas Peres
Telefone: (11) 3728-8100
Fax: (11) 3728-8101
E-mail: famaral@freitasleite.com.br e lperes@freitasleite.com.br
Website: www.freitasleite.com.br

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

Auditores Independentes da Devedora

ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.

Rua Visconde de Nacar, 1.440, 14º andar - Centro
CEP 80410-201 - Curitiba - PR
At.: Ana Andréa Iten de Alcantara
Telefone: +55 (41) 3593-0700
E-mail: ana.a.iten@br.ey.com
Website: <http://www.ey.com>

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

Agente Fiduciário

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04578-910, São Paulo, Estado de São Paulo
CNPJ: 36.113.876/0004-34
At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira
Telefone: (21) 3514-0000
E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; e af.precificacao@oliveiratrust.com.br
Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

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

OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo, SP
At.: Flávia Palácios
Telefone: (11) 4270-0130
E-mail: liquidante@opea.com.br
Website: <http://www.opeacapital.com/pt/>

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

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 3º andar, bairro Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Ana Paula Stringueta e Breno Okamoto
Tel.: (11) 4090-1201
E-mail: escrituracaorendafixa@itau-unibanco.com.br; breno.okamoto@itau-unibanco.com.br; ana.stringueta@itau-unibanco.com.br

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

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta, bem como sobre este Prospecto, podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, às instituições consorciadas e na CVM.

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 declaração da Emissora de que seu registro de emissor se encontra atualizado encontra-se anexa a este Prospecto no Anexo XII.

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

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta, vide Anexo XII deste Prospecto.

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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

Não aplicável.

 **prati**
donaduzzi



18. INFORMAÇÕES ADICIONAIS RELATIVAS À DEVEDORA

Visão Geral da Prati Donaduzzi

Uma das maiores indústrias farmacêuticas do Brasil, especializada na produção de medicamentos genéricos, sustentada por uma ampla rede de distribuição



Descrição da Companhia

- Fundada em 1993 no Paraná, e hoje é uma das principais fabricantes de doses de medicamentos do Brasil
- Foram produzidas 13.4 bilhões de doses em 2024, com estrutura própria de P&D, inovação e logística integrada
- Atua de forma verticalizada por meio das empresas Centralpack Embalagens, Nova Transportadora, NDS Distribuidora e Specialità Fine Chemicals

Destaques Operacionais (2024)



Abrangência Geográfica e Destaques Financeiros

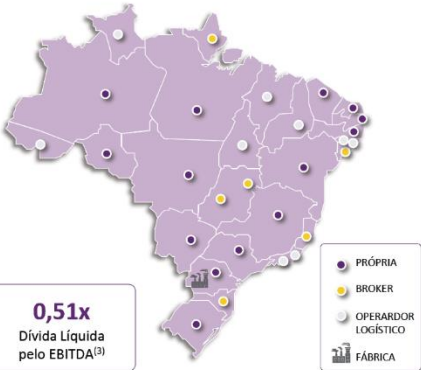
Destaques Financeiros 2024⁽¹⁾

R\$ 1.868 Milhões
Receita Operacional
Líquida

R\$ 574 Milhões
EBITDA⁽²⁾

R\$ 311 Milhões
Lucro Líquido
do Exercício

0,51x
Dívida Líquida
pelo EBITDA⁽³⁾



Fonte: Informações da Companhia

Nota: (1) Referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024; (2) O EBITDA não é uma medida de lucratividade, desempenho operacional ou líquido definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O EBITDA corresponde ao lucro líquido do exercício ajustado pelas receitas financeiras e despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social corrente e diferido e pelos custos e despesas de depreciações e amortizações. Para maiores informações ver a reconciliação do EBITDA, na seção 12.4.1 "Informações da Devedora" do Prospecto; (3) A dívida líquida pelo EBITDA se refere à divisão da dívida líquida pelo EBITDA do exercício; (4) Capacidade de atendimentos considerando que cada paciente utiliza uma dose por dia

8

Histórico da Companhia

Trajetória de sucesso pautada em inovação, pioneirismo e compromisso com a saúde

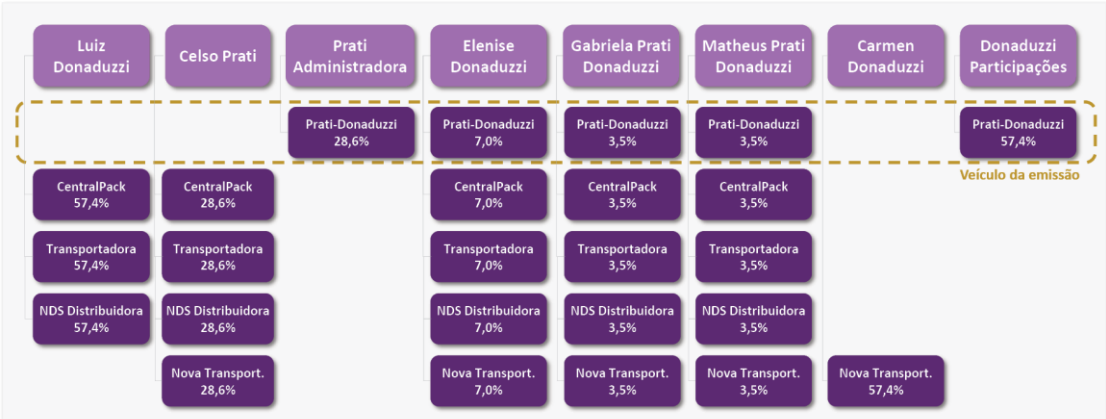


Fonte: Informações da Companhia

9

Estrutura Societária

Empresa familiar de capital fechado, atua de forma verticalizada por meio das empresas Centralpack Embalagens, Transportadora, NDS Distribuição e Nova Transportadora



Fonte: Informações da Companhia

10

Governança Corporativa e Equipe de Gestão

Time de gestão altamente capacitado e acionistas ativamente engajados, com foco na criação de valor a longo prazo

Diretoria Executiva



Tempo de experiência

Tempo na Prati Donaduzzi

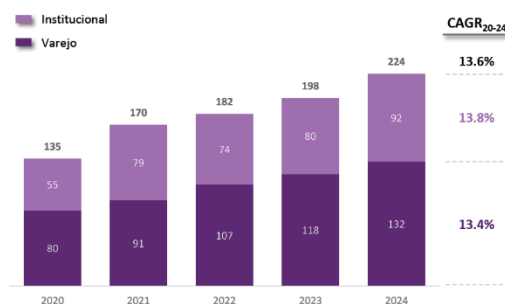
Composição do Conselho de Administração



Posicionamento de Mercado

O mercado farmacêutico tende a ser resiliente, apresentando crescimento em todos os últimos anos...

Evolução de PPP (R\$ bilhões)

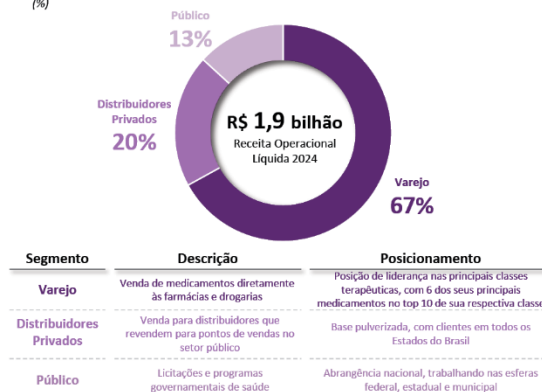


Fontes: Informações da Companhia, IQVIA

Nota: (1) Considera Unidades Básicas de Saúde, Secretarias Estaduais de Saúde (SES) e Governo Federal; (2) Referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024

...e a Prati está bem posicionada, com exposição aos três principais segmentos

Receita Operacional Líquida 2024⁽²⁾ por Segmento (%)

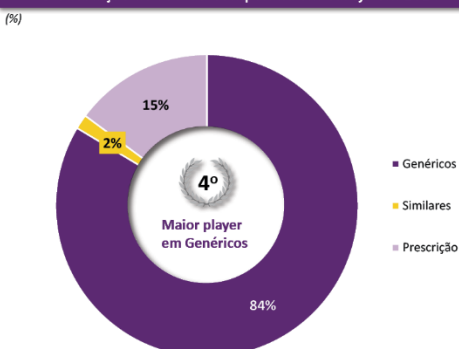


12

Posicionamento no Setor de Varejo Farmacêutico

Consolida-se como uma das líderes em genéricos no Brasil, destacando-se pela atuação em produtos inovadores e pela fabricação da dipirona, o medicamento genérico de maior demanda no mercado nacional

Distribuição do PPP da Companhia em Varejo em 2024 (%)



Uma das principais protagonistas do mercado de genéricos no Brasil, ocupando a 4ª posição no ranking nacional em PPP

Fonte: IQVIA

Nota: (1) Considera produtos à base de Cantharal; (2) Não considera medicamentos de referência

Principais Medicamentos e Posição em PPP por Classe Terapêutica (CT3)

Medicamento (R\$ milhões, exceto %)	Market share	Ranking ⁽¹⁾
DIPIRONA	3,0%	3º
CANABIDIOL	45,0%	1º
CLOR.METFORMINA	8,2%	1º
IBUPROFENO	2,1%	8º
PARACETAMOL	0,6%	29º
ORLISTATE	1,4%	7º
MUPIROCINA	6,1%	4º
AMOXI+CLAVU.POT.	1,3%	16º
ALBENDAZOL	8,2%	4º
AZITROMICINA	3,5%	7º

Dois de seus principais medicamentos em posição de liderança em suas classes terapêuticas

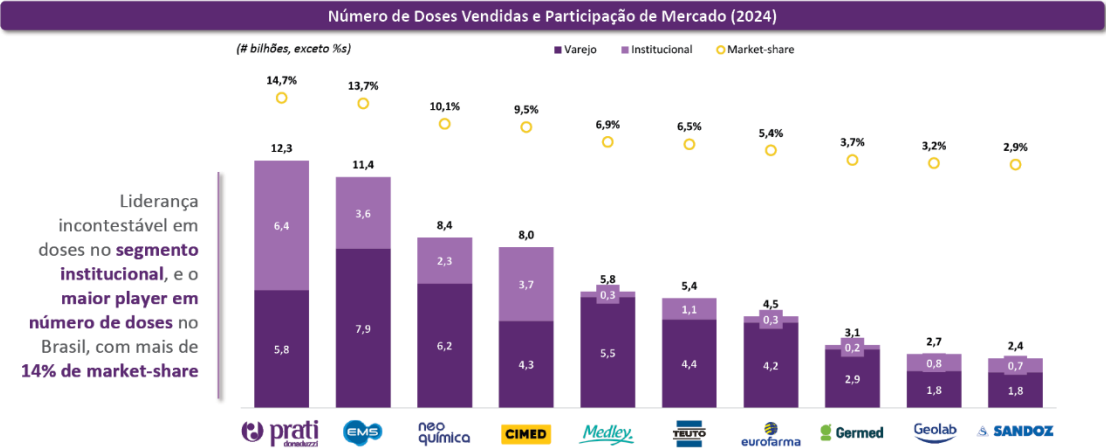
13



Liderança Absoluta no Mercado de Doses no Brasil



Maior player em número de doses vendidas, com destaque para o segmento institucional, no qual é líder absoluta com volume quase 2x maior que o do 2º colocado



Fonte: ICVIA

14

Capacidade Operacional



Complexos industriais altamente tecnológicos com capacidade para abastecer uma extensa rede de distribuição presente em todo o país

A Companhia conta com plantas de alta capacidade produtiva...



Sólidos I e II, Líquidos e Semi-sólidos

Produção Total Anual (DT's): 6,6 bilhões
Principais Produtos: Canabidiol, Galantamina, Gabapentina e Risperidona



Sólidos III

Produção Total Anual (DT's): 4,2 bilhões
Principais Produtos: Metformina CLD 800mg, Losartana Potássica P22, CL Metformina 500mg COMP LP



Sólidos IV

Produção Total Anual (DT's): 1,7 bilhões
Principais Produtos: Cloridrato de Sertralina 50mg, Metformina CLD 850mg CPS, Dipirona 1000mg



Penicilínicos

Produção Total Anual (DT's): 449 milhões
Principais Produtos: Amoxicilina 400mg CAP, Amoxi+Clavulanato, Amoxicilina 50mg/ml

~13,4 bilhões de doses produzidas (2024)

...uma rede de distribuição capaz de atender clientes em todo território nacional...

30 UNIDADES DE DISTRIBUIÇÃO⁽¹⁾

64 mil PONTOS DE VENDAS

3 mil ENTREGAS DIÁRIAS



...e uma força de vendas e de visitas médicas robusta



+280mil
Meta de visitas
médicas esperadas



+122
Propagandistas
médicos



Educação
continuada
para médicos

Fatores determinantes para que a Prati não seja apenas a 4ª maior produtora de genéricos, mas também líder em doses no Brasil com ~15% de market-share

Fonte: Informações da Companhia
Nota (1) Considera operador logístico, broker, logística própria e fábrica

15

Companhia Referência em Inovação



Ao longo dos anos, a Companhia investiu em inovação e novos negócios, e foi reconhecida com diversos prêmios pela imprensa especializada

Cases de Inovação que Moldaram a História da Companhia

- Venda e Distribuição Própria**
Desde 2010, atua com com venda e distribuição própria a atender o canal de varejo
- Produção de IFAs**
Desde 2013, com a fundação da Especialitã, a Companhia passou a verticalizar sua operação produzindo seus próprios IFAs
Ao produzir seus próprios insumos de alto valor agregado, a companhia reduz sua dependência de fornecedores externos
- Pioneirismo em Canabidiol**
Em 2022, a Prati Donaduzzi obteve registro da patente de um fármaco a base de Canabidiol nos EUA e recentemente obteve a patente também na Austrália
A Prati atualmente tem 14 patentes de medicamentos e nutracêuticos com registro em análise no INPI
- Projetos de Visitação Médica**
Projeto de visitas médicas conduzido pelos propagandistas, responsáveis por levar informações técnico-científicas dos medicamentos da Linha do Sistema Nervoso Central (SNC) aos médicos cadastrados
O objetivo é possibilitar que os médicos conheçam e testem os medicamentos da Prati

+122
propagandistas
~29 mil
médicos visitados por mês

Excelência Premiada em Inovação e Atendimento



6ª empresa mais inovadora da região Sul
Revista Amanhã
2024



Uma das melhores empresas em satisfação do cliente
MESC
2021



Uma das 150 empresas mais inovadoras do Brasil
Valor Econômico
2020

Fonte: Informações da Companhia

16



...e dá Sustentação aos Projetos Futuros

A nova planta será destinada para a fabricação de produtos injetáveis, possibilitando a diversificação do portfólio da Prati e fortalecendo sua presença no mercado Farmacêutico



Diferenciais:

- Entrada no segmento de medicamentos injetáveis
- Diversificação de portfólio
- Nova fonte de receita, contribuindo para seu crescimento financeiro
- Fortalece seu posicionamento em inovação

Nova planta será destinada para a fabricação de produtos injetáveis comuns líquidos e liofilizados tipo frasco-ampola e ampola

Tamanho: ~10.000M²

Expectativa de início de funcionamento: Out/27

Capacidade produtiva esperada: 3 linhas completas com capacidade de 24.000 un/hora cada



ESTE SLIDE CONTÉM ESTIMATIVAS E RESULTADOS DE EXPECTATIVAS FUTURAS. TAIS PROJEÇÕES BASEIAM-SE EM PREMISSAS INTERNAS DA COMPANHIA REFERENTES A CRONOGRAMA DE OBRA, LICENCIAMENTO REGULATÓRIO, DEMANDA DE MERCADO E EFICIÊNCIA OPERACIONAL DAS LINHAS DE PRODUÇÃO. ELAS NÃO CONSTITUEM GARANTIA DE DESEMPENHO E ESTÃO SUJEITAS A RISCOS E INCERTEZAS QUE PODER FAZER COM QUE OS RESULTADOS REAIS DIFIRAM MATERIALMENTE DAQUELES EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS. FATORES DE RISCO QUE PODER ALTERAR TAIS PROJEÇÕES INCLUEM: VARIAÇÕES CAMBIAIS AFETANDO O CARIÓTIPO IMPORTADO, GARGALOS NA CADENA DE SUPRIMENTOS, ATRASOS REGULATÓRIOS E MUDANÇAS NA DEMANDA DO MERCADO FARMACÊUTICO

17

Iniciativas de Sustentabilidade

A Companhia é ativa em programas sociais e ambientais, atuando de maneira proativa para elevar a qualidade de vida de seus colaboradores

Principais Resultados ESG⁽¹⁾



Programas de Responsabilidade Social



Projetos Apoiados



Programas de Responsabilidade Ambiental

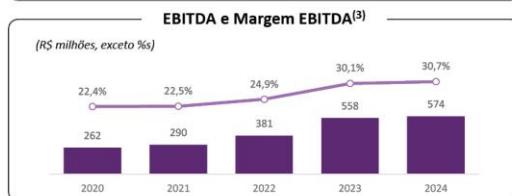
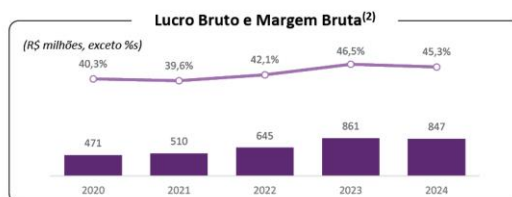
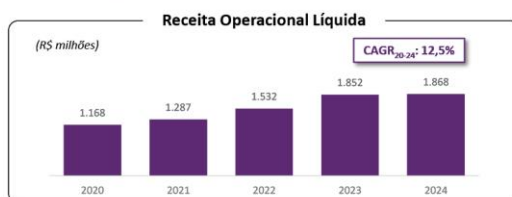


Fonte: Informações da Companhia
Nota: (1) Em 2023

18

Destaques Financeiros⁽¹⁾

Nos últimos 5 anos, a companhia tem apresentado um crescimento elevado e consistente de receita, acompanhado de notável evolução na margem bruta e na margem EBITDA, reflexo de sua elevada eficiência operacional, diluição de custos fixos e manutenção de despesas em patamar controlado

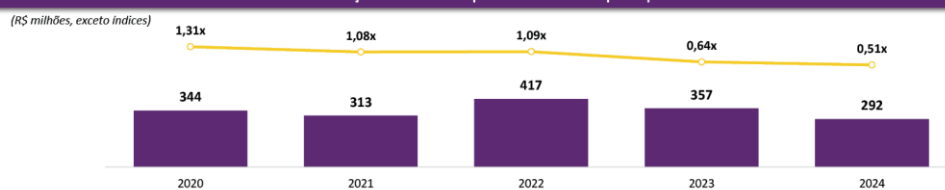


Fonte: Informações da Companhia
Nota: (1) 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 referem-se aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, respectivamente; (2) Margem bruta se refere ao lucro bruto dividido pela receita operacional líquida da Companhia nos respectivos exercícios sociais; (3) O EBITDA não é uma medida de lucratividade, desempenho operacional ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. O EBITDA corresponde ao lucro líquido do exercício ajustado pelas receitas financeiras e despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social corrente e diferido e pelos custos e despesas de depreciações e amortizações. Para maiores informações ver a reconciliação do EBITDA, na seção 12.4.1 "Informações da Devedora" do Prospecto. A Margem EBITDA se refere ao EBITDA dividido pela receita operacional líquida da Companhia nos respectivos exercícios sociais; (4) P&D Total se refere à soma dos gastos de Pesquisa e Desenvolvimento apresentados no resultado com o saldo capitalizado

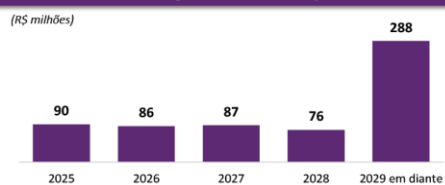
19

Perfil do Endividamento⁽¹⁾

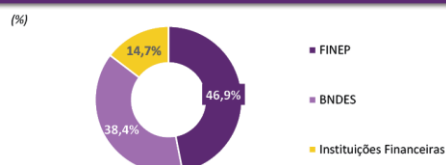
Evolução da Dívida Líquida⁽²⁾ e Dívida Líquida pelo EBITDA⁽³⁾



Cronograma de Amortização



Breakdown da Dívida Bruta⁽⁴⁾ (Em 31 de dezembro de 2024)



Fonte: Informações da Companhia

Nota: (1) 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 referem-se aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, respectivamente; (2) A dívida líquida não é uma medida de endividamento ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. A dívida líquida corresponde ao somatório dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), deduzido dos saldos de caixa e equivalentes de caixa. Para maiores informações ver a reconciliação da dívida líquida, na seção 12.4.1 "Informações da Devedora" do Prospecto; (3) Dívida líquida pelo EBITDA se refere à divisão da dívida líquida pelo EBITDA no período; (4) A dívida bruta não é uma medida de endividamento ou liquidez definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil. A dívida bruta corresponde ao somatório dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante). Para maiores informações ver a reconciliação da dívida bruta, na seção 12.4.1 "Informações da Devedora" do Prospecto



19. INFORMAÇÕES ADICIONAIS EM ATENDIMENTO ÀS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA.

19.1. Governança Corporativa

Nos termos do artigo 4º, do Título III, Capítulo III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder adotou todos os padrões de diligência no sentido a incentivar a Emissora e a Devedora quanto à adoção de padrões mais elevados de governança corporativa.

19.2. Indicar, caso o lastro seja composto de imóveis: a. Se possui: (i) habite-se, ou, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente concedido pelo órgão administrativo competente; b. Se 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; e c. Se é constituído por crédito imobiliário devido pelo emissor, independentemente de qualquer evento futuro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável o item a. acima. Adicionalmente, o lastro dos CRI não representa uma aquisição ou promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento.

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais as quais são consideradas crédito imobiliário devido pela Devedora, independentemente de qualquer evento futuro.

19.3. Informar o estado e o município, bem como a diversificação geográfica do lastro

O lastro dos CRI é formado por destinação imobiliária, não sendo aplicável este item.

19.4. Para os CRI cujo lastro seja por destinação imobiliária, indicar: a. Relação exaustiva dos imóveis cujos recursos da emissão serão destinados; e b. Cronograma tentativo incluindo a data limite para destinação total dos recursos oriundos da emissão

Ver Seção “Destinação de Recursos” na página 16 do Prospecto.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

Anexo I	Ato Societário da Devedora
Anexo II	Contrato Social da Devedora
Anexo III	Termo de Securitização
Anexo IV	Termo de Emissão de Notas Comerciais
Anexo V	Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023
Anexo VI	Declaração da Securitizadora
Anexo VII	Declaração do Agente Fiduciário
Anexo VIII	Declaração da Instituição Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo I

Ato Societário da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

No dia 19 de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, nas dependências da **Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.**, situada na Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Ind. Nilton A. C. Arruda, CEP 85.903-630, na cidade de Toledo, Estado do Paraná, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 73.856.593/0001-66 (“Sociedade” ou “Devedora”) reuniram-se os sócios: **a) PRATI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, situada na Rua Terra Roxa, 2599, Sala 01, Jardim La Salle, Sala, CEP 85.903-020, na cidade de Toledo, Estado do Paraná, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 24.415.991/0001-31, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o NIRE nº 41208352507, neste ato, representada por seu sócio administrador **Sr. Celso Agostinho Prati**, brasileiro, natural de Foz do Iguaçu, nascido em 12 de agosto de 1.955, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Sete de Setembro, nº 1471, Apto. 1502, Bairro Jardim La Salle, CEP: 85902-050, inscrito no CPF sob o nº 336.841.549.20 e no RG 1.447.122 7 SSP-PR, o qual também é **administrador da empresa Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.**, conforme previsto no contrato social; **b) DONADUZZI PARTICIPAÇÕES LTDA.** com sede e foro na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Crissiumal, 2439, Sala A, Jardim La Salle, CEP 85903-290, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº **35.650.125/0001-41**, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o NIRE nº 41209212440, neste ato, representada por seu sócio administrador **Sr. LUIZ DONADUZZI**, brasileiro, natural de Jaguari, Estado do Rio Grande do Sul, nascido em 22/01/1955, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Crissiumal, 2439, Jardim La Salle, CEP 85903-290, portador do RG n.º 1.254.414-6 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º **297.861.939-20**, o qual também é **administrador da empresa Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.**, conforme previsto no contrato social; **c) ELENISE MARIA DONADUZZI**, brasileira, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, viúva, empresária, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Santos Dumont, nº 3147, Apto 1102 Torre Norte, Bairro Centro, CEP 85.900-010, portadora do RG n.º 3.862.554-3 SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob o n.º 026.613.629-08; **d) GABRIELA PRATI DONADUZZI**, brasileira, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua

Folha 1 de 13

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

Saldanha Marinho, nº 1850, Apto 501, Bairro Bigorrrilho, CEP 80.730-180, portador do RG n.º 9.770.113-0 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 091.673.229-05; e **e) MATHEUS PRATI DONADUZZI**, brasileiro, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Santos Dumont, nº 3147, Apto 1102 Torre Norte, Bairro Centro, CEP 85.900-010, portador do RG n.º 9.770.117-2 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 091.673.249-59. Por unanimidade foi indicado como presidente desta reunião o Sr. Luiz Donaduzzi e como secretário o Sr. Vanderlei Hartwig, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF sob o nº 931.635.689-04 e no RG nº 6.344.814-1 SSP-PR, que passam a assinar a presente Ata.

O presidente abriu a reunião com uma breve exposição do quadro econômico atual no Brasil e os seus impactos nos negócios da empresa, assim como da necessidade de captação de recursos para pagamento de gastos, custos e despesas ainda não incorridos diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) a ser(em) identificado(s) no Termo de Emissão (conforme definido abaixo) ("Destinação de Recursos").

Neste sentido, demonstrou-se a necessidade de a **Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.** emitir notas comerciais, em até 03 (três) séries, para colocação privada de sua 1ª (primeira) emissão ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*", a ser celebrado entre a Sociedade e a Securitizadora (conforme definido abaixo) ("Termo de Emissão"), no valor total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) cujos recursos serão direcionados à Destinação de Recursos, observado que a captação faz parte da gestão ordinária dos negócios da Sociedade e de seu planejamento de longo prazo. A quantidade total de Notas Comerciais e a quantidade de Notas Comerciais a ser emitida para cada uma das Séries serão definidas de acordo com o Procedimento de Bookbuilding, a ser realizado no âmbito da Oferta Pública dos CRI (conforme abaixo definida).

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

As Notas Comerciais deverão ser subscritas pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora"), a qual, após a subscrição e integralização da totalidade das Notas Comerciais, será a única titular das Notas Comerciais, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Sociedade no âmbito das Notas Comerciais, as quais representam os créditos imobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), da Lei nº 14.430 e do Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários").

Ato contínuo, a Securitizadora vinculará os Créditos Imobiliários a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em até três séries ("CRI"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente), sob coordenação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13 ("BTG" ou "Coordenador Líder"). O Coordenador Líder prestará, às expensas da **Prati, Donaduzzi & Cia Ltda**, serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição pública, dos CRI, em regime de garantia firme de colocação, observados os termos e condições previstos no "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries de Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*" ("Contrato de Distribuição").

Após a apresentação das condições da Emissão e Oferta, os sócios deliberaram e decidiram por unanimidade:

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

(a) Aprovar a Emissão, nas seguintes características:

- (i) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo que a quantidade de Séries e a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação entre as Séries ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A quantidade de Notas a ser alocada em cada Série e/ou a inexistência de determinada Série, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitidas em cada uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra Série, respeitada a quantidade total de Notas Comerciais, de forma que a soma das Notas Comerciais alocados em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes").
- (ii) Quantidade de Notas Comerciais. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais, sendo que a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada uma das Séries será definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*.
- (iii) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 17 de junho de 2025 ("Data de Emissão").
- (iv) Prazo e Data de Vencimento das Notas Comerciais.
 - i. As Notas Comerciais 1ª Série terão um prazo total de aproximadamente 5 (cinco) anos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2030 ("Data de").

Folha 4 de 13

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

- Vencimento Notas Comerciais 1ª Série”), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
- ii. As Notas Comerciais 2ª Série terão um prazo total de aproximadamente 7 (sete) anos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2032 (“Data de Vencimento Notas Comerciais 2ª Série”), ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais nos termos do Termo de Emissão.
- iii. As Notas Comerciais 3ª Série terão um prazo total de aproximadamente 10 (dez) anos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2035 (“Data de Vencimento Notas Comerciais 3ª Série”), ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
- (v) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário de cada uma das Notas Comerciais, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).
- (vi) Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. As Notas Comerciais são emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cédulas, cautelas ou certificados, nos termos permitidos pela Lei 14.195, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.

- (vii) Repactuação Programada. As Notas Comerciais não estarão sujeitas à repactuação programada.
- (viii) Garantias. As Notas Comerciais não contarão com garantias reais e/ou fidejussórias.
- (ix) Conversibilidade. As Notas Comerciais não serão conversíveis em participações societárias.
- (x) Atualização Monetária das Notas Comerciais 1ª Série. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente
- (xi) Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série. A partir da primeira data de integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente ao percentual máximo de 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de Bookbuilding (“Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série”).
- (xii) Atualização Monetária das Notas Comerciais 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

Folha 6 de 13

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

- (xiii) Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série: A partir da primeira data de integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série”).
- (xiv) Atualização Monetária das Notas Comerciais 3ª Série: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, pela variação mensal acumulada do IPCA, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a liquidação integral das Notas Comerciais 3ª Série, conforme fórmula prevista no Termo de Emissão, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

Série, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série” e “Atualização Monetária Notas Comerciais 3ª Série”).

- (xv) Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série. A partir da primeira data de integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de Bookbuilding e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de spread de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série”).
- (xvi) Amortização Extraordinária Facultativa. A Devedora poderá, em conjunto ou isoladamente (“Amortização Extraordinária Facultativa”), amortizar extraordinariamente (i) as Notas Comerciais 1ª Série a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) as Notas Comerciais 2ª Série a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) as Notas Comerciais 3ª Série a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de junho de 2030 (inclusive), observados o limite máximo

Folha 8 de 13

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (atualizado, conforme aplicável) ou saldo do Valor Nominal Unitário (atualizado, conforme aplicável) da respectiva Série.

- (xvii) Resgate Antecipado Facultativo. A Devedora poderá realizar, em conjunto ou isoladamente ("Resgate Antecipado Facultativo"), (i) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais 1ª Série a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais 2ª Série a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais 3ª Série a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de junho de 2030 (inclusive).
- (xviii) Valor de Amortização ou Resgate das Notas Comerciais 1ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo; e (iv) do prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos itens (i) a (iii)

Folha 9 de 13

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

acima.

- (xix) Valor de Amortização ou Resgate das Notas Comerciais 2ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 2ª Série será equivalente ao maior entre: (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo; e (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, calculado conforme fórmula

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

a ser estabelecida no Termo de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série.

- (xx) Valor de Amortização ou Resgate das Notas Comerciais 3ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 3ª Série será equivalente ao maior entre: (a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 3ª Série até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa ou efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo; ou (b) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, calculado conforme fórmula prevista no Termo de Emissão, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série.
- (xxi) Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo. A Devedora ficará obrigada, ainda, a resgatar uma ou mais séries das Notas Comerciais

Folha 11 de 13

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

caso a Taxa DI ou o IPCA se tornem indisponíveis por períodos superiores àqueles que vierem a ser previstos do Termo de Emissão e não haja acordo com os Titulares de CRI acerca dos novos índices a serem adotados para o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais (e consequentemente dos CRI) ("Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo").

(xxii) Vencimento Antecipado. As Notas Comerciais estarão sujeitas a certos eventos de inadimplemento usuais no mercado que poderão ocasionar o vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais de forma automática ou mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

(b) a autorização aos administradores da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda. ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para praticarem todos e quaisquer atos relativos à Emissão e à Oferta ou qualquer outro documento envolvendo a Emissão e a Oferta e/ou os CRI, incluindo (1) a negociação e assinatura de todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima referidas, bem como para prestar e/ou outorgar à Securitizadora, as declarações, procurações e notificações previstas nos referidos documentos e eventuais aditamentos; e (2) a contratação de prestadores de serviços no âmbito da Oferta, incluindo, mas não se limitando, ao agente de medição, BTG, agente fiduciário, escriturador, instituição custodiante, banco liquidante, auditores independentes e assessores legais; e

(c) a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos administradores da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda. ou quaisquer dos seus legítimos representantes/procuradores para a realização da Emissão e Oferta.

Ao final, foi concedida a palavra àqueles que quisessem se manifestar e, nada havendo, o Sr. Luiz Donaduzzi encerrou esta reunião, que foi reduzida a termo, lida e assinada na presença dos presentes.

Folha 12 de 13

**ATA DA REUNIÃO DOS SÓCIOS
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

CNPJ nº: 73.856.593/0001-66 - NIRE: 41202998464

Toledo/PR, 19 de maio de 2025.

Sócio: PRATI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA

Representante: Celso Agostinho Prati

Cargo: Administrador

Sócio: DONADUZZI PARTICIPAÇÕES LTDA

Representante: Luiz Donaduzzi

Cargo: Administrador

Sócia: ELENISE MARIA DONADUZZI

Sócia: GABRIELA PRATI DONADUZZI

Sócio: MATHEUS PRATI DONADUZZI

Secretário: VANDERLEI HARTWIG



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
02661362908	ELENISE MARIA DONADUZZI
09167322905	GABRIELA PRATI DONADUZZI
09167324959	MATHEUS PRATI DONADUZZI
29786193920	LUIZ DONADUZZI
33684154920	CELSO AGUSTINHO PRATI
93163568904	VANDERLEI HARTWIG



CERTIFICO O REGISTRO EM 19/05/2025 15:34 SOB Nº 20252419308.
PROTOCOLO: 252419308 DE 19/05/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12508149941. CNPJ DA SEDE: 73856593000166.
NIRE: 41202998464. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 19/05/2025.
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



Anexo II

Contrato Social da Devedora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66**

Folha 1

NIRE: 41202998464**OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

- 1. PRATI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA** com sede e foro na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Terra Roxa, 2599, Sala 01, Bairro Jardim La Salle, CEP 85903-020, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o nº 41208352507, por despacho em sessão de 18/03/2016 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.415.991/0001-31, representada neste ato por seu sócio administrador **CELSO AGUSTINHO PRATI**, brasileiro, natural de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Sete de Setembro, nº 1471, Apto. 1502, Bairro Jardim La Salle, CEP: 85902-050, portador do RG n.º 1.447.122-7 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 336.841.549-20;
- 2. DONADUZZI PARTICIPAÇÕES LTDA** com sede e foro na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Crissiumal, 2439, Sala A, Jardim La Salle, CEP 85903-290, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o nº 41209212440, por despacho em sessão de 28/11/2019 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº **35.650.125/0001-41**, representada neste ato por seu sócio administrador, **Sr. LUIZ DONADUZZI**, brasileiro, natural de Jaguarí, Estado do Rio Grande do Sul, nascido em 22/01/1955, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Crissiumal, 2439, Jardim La Salle, CEP 85903-290, portador do RG n.º 1.254.414-6 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º **297.861.939-20**;
- 3. ELENISE MARIA DONADUZZI**, brasileira, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, viúva, empresária, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Santos Dumont, nº 3147, Apto 1102 Torre Norte, Bairro Centro, CEP 85.900-010, portadora do RG n.º 3.862.554-3 SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob o n.º 026.613.629-08;
- 4. GABRIELA PRATI DONADUZZI**, brasileira, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Saldanha Marinho, nº 1850, Apto 501, Bairro Bigorrião, CEP 80.730-180, portador do RG n.º 9.770.113-0 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 091.673.229-05; e
- 5. MATHEUS PRATI DONADUZZI**, brasileiro, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Santos Dumont, nº 3147, Apto 1102 Torre Norte, Bairro Centro, CEP 85.900-010, portador do RG n.º 9.770.117-2 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 091.673.249-59.

Únicos sócios da empresa **PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**, com sede e foro na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Mitsugoro Tanaka, n. 145, Bairro Centro Ind. Nilton A. C. Arruda, CEP 85903-630, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o n.º

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA

CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66

Folha 2

NIRE: 41202998464

OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

41202998464, por despacho em sessão de 03/11/1993 e última alteração contratual registrada sob o número **20247617652**, por despacho em sessão de 25/11/2024, e inscrita no **CNPJ/MF sob o número 73.856.593/0001-66**, **resolvem alterar e consolidar** seu contrato social de acordo com a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e subsidiariamente pela Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLAUSULA 1ª: Fica baixada a filial da sociedade localizada na Rodovia Washington Luiz, nº 4370 Galpão G, Vila São Sebastiao, no município de **Duque de Caxias**, no Estado do **Rio de Janeiro**, CEP: 25.055-009, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0006-70 e NIRE sob o n.º 33901158965.

Parágrafo Único: O Capital Social destacado para a Filial de **Duque de Caxias**, no Estado do **Rio de Janeiro**, a Rodovia Washington Luiz, nº 4370 Galpão G, Vila São Sebastiao é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), o qual, após a baixa, é reincorporado na Matriz.

CLAUSULA 2ª: À vista das modificações ora ajustadas, **consolida-se o contrato social**, com a seguinte redação:

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66

NIRE: 41202998464

-
- 1. PRATI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA** com sede e foro na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Terra Roxa, 2599, Sala 01, Bairro Jardim La Salle, CEP 85903-020, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o nº 41208352507, por despacho em sessão de 18/03/2016 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº **24.415.991/0001-31**, representada neste ato por seu sócio administrador **CELSO AGUSTINHO PRATI**, brasileiro, natural de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Sete de Setembro, nº 1471, Apto. 1502, Bairro Jardim La Salle, CEP: 85902-050, portador do RG n.º 1.447.122-7 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 336.841.549-20;
 - 2. DONADUZZI PARTICIPAÇÕES LTDA** com sede e foro na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Crissiumal, 2439, Sala A, Jardim La Salle, CEP 85903-290, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o nº 41209212440, por despacho em sessão de 28/11/2019 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº **35.650.125/0001-41**, representada neste ato por seu sócio administrador, **Sr. LUIZ DONADUZZI**, brasileiro, natural de Jaguari, Estado do Rio Grande do Sul, nascido em 22/01/1955, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, residente e domiciliado na

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66**

Folha 3

NIRE: 41202998464**OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Crissiumal, 2439, Jardim La Salle, CEP 85903-290, portador do RG n.º 1.254.414-6 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º **297.861.939-20**;

3. ELENISE MARIA DONADUZZI, brasileira, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, viúva, empresária, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Santos Dumont, nº 3147, Apto 1102 Torre Norte, Bairro Centro, CEP 85.900-010, portadora do RG n.º 3.862.554-3 SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob o n.º 026.613.629-08;

4. GABRIELA PRATI DONADUZZI, brasileira, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, empresária, residente e domiciliado na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, à Rua Saldanha Marinho, nº 1850, Apto 501, Bairro Bigorrião, CEP 80.730-180, portador do RG n.º 9.770.113-0 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 091.673.229-05; e

5. MATHEUS PRATI DONADUZZI, brasileiro, natural de Santa Helena, Estado do Paraná, solteiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Santos Dumont, nº 3147, Apto 1102 Torre Norte, Bairro Centro, CEP 85.900-010, portador do RG n.º 9.770.117-2 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 091.673.249-59.

Únicos sócios da empresa **PRATI, DONADUZZI & CIA. LTDA**, com sede e foro na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Mitsugoro Tanaka, n. 145, Bairro Centro Ind. Nilton A. C. Arruda, CEP 85903-630, com contrato social arquivado na JUCEPAR sob o n.º **41202998464**, por despacho em sessão de 03/11/1993 e última alteração contratual registrada sob o número **20247617652**, por despacho em sessão de 25/11/2024, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 73.856.593/0001-66, **resolvem consolidar** seu contrato social de acordo com a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e subsidiariamente pela Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA: A sociedade gira sob o nome empresarial de **PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**.

CLÁUSULA SEGUNDA: O objeto social da sociedade é: **a)** Indústria, comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Indústria, comércio atacadista, importação e exportação de produtos farmoquímicos; **c)** Indústria, comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos para uso veterinário; **d)** Indústria,

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA

CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66

Folha 4

NIRE: 41202998464

OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

comércio atacadista, importação e exportação de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); **e)** Indústria e comércio atacadista de embalagens plásticas; **f)** Indústria e comércio atacadista de embalagens de alumínio; **g)** Comércio atacadista, importação e exportação de cosméticos e produtos de perfumaria; **h)** Comércio atacadista, importação e exportação de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar; **i)** Comércio atacadista, importação e exportação de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; **j)** Prestação de serviços de testes físicos, químicos e outros testes analíticos de todos os tipos de materiais e de produtos; **k)** Prestação de serviços de pesquisa e desenvolvimento de produtos fármacos; e **l)** Prestação de serviços de combinados de escritório e apoio administrativo.

A sociedade tem sua sede à Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Centro Industrial Nilton Alberto Castro Arruda, cidade de **Toledo**, Estado do Paraná, CEP 85.903-630, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0001-66 e NIRE sob o nº 41202998464. O objeto social da sede é: **Objeto social principal é:** Indústria de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária). **Objetos sociais secundários são:** Indústria de produtos farmoquímicos; Indústria de medicamentos para uso veterinário; Comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); Indústria, Comércio atacadista, importação e exportação de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); Comércio atacadista, importação e exportação de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial Rua das Angélicas, nº 481, Sala 01, Parque Oeste Industrial, no Município de **Goiânia**, estado de **Goiás**, CEP 74.375.440, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0008-32 e NIRE sob o nº 52900626502. O objeto social desta filial é de: **a)** Comércio atacadista de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Avenida Engenheiro Darcy Nogueira do Pinho, nº 3201, Galpão 05, Armazém 01, Bairro: Vila Cristina, Município de **Betim**, Estado de **Minas Gerais**, CEP 32675-515, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0010-57 e NIRE sob o nº 31902210403. O objeto social desta filial é de: **a)** Comércio atacadista

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66**

Folha 5

NIRE: 41202998464**OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Rua Luiza de Oliveira Souza, n.º 151, Galpão A-B do Condomínio G6, Jardim Alvorada, no Município de **Jandira**, Estado de **São Paulo**, CEP 06.612-270, inscr. ita no CNPJ sob n.º 73.856.593/0011-38 e NIRE sob o n.º 35904557307. O objeto social desta filial é de: **a)** Comércio atacadista de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Rua da Conquista, n.º 737, Bairro Jardim Noroeste, no Município de **Campo Grande**, Estado do **Mato Grosso do Sul**, CEP 79045-100, inscrita no CNPJ sob n.º 73.856.593/0013-08 e NIRE sob o n.º 54900313948. O objeto social desta filial é de: **a)** Comércio atacadista de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Avenida Talma Rodrigues Ribeiro, n.º 147, Galpão 2 Módulo A/B/C/D/E, Sala 34, Bairro Portal do Jacaraípe, no Município de **Serra**, Estado do **Espirito Santo**, CEP 29173-795, inscrita no CNPJ sob n.º 73.856.593/0015-61 e NIRE sob o n.º 32900464425. O objeto social desta filial é de: **a)** Comércio atacadista de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Avenida Egydio Geronimo Munaretto, S/N, KM 3, Sala 04, Bairro César Park, Município de **Toledo**, Estado do **Paraná**, CEP 85915-175, inscrita no CNPJ sob n.º 73.856.593/0017-23 e NIRE sob o n.º

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66****NIRE: 41202998464**

Folha 6

OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

41901369253. A filial tem por objetivo: prestação de serviços de pesquisa e desenvolvimento de produtos fármacos.

A sociedade tem uma filial na Avenida Egydio Geronimo Munaretto, S/N, KM 3, Sala 05, Bairro César Park, Município de **Toledo**, Estado do **Paraná**, CEP 85.915-175, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0019-95 e NIRE sob o n.º 41901374362. O objeto social desta filial e de: Indústria e comércio atacadista, importação e exportação de produtos alimentícios.

A sociedade tem uma filial na Rua 460 B, nº 423, Sala 01, Bairro Morretes, no Município de **Itapema**, estado do **Santa Catarina**, CEP 88.220-000, inscrita no CNPJ sob nº 73.856593/0021-00 e NIRE sob o n.º 42901048091. O objeto social desta filial e de: **a)** Comércio atacadista de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Rua dos Flamboyants, nº 11470, Barracão 01, Sala 01, Bairro Biopark, no município de Toledo, Estado do **Paraná**, CEP 85920-250, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0025-33 e NIRE sob o n.º 41901434667. A filial tem por objetivo: **Objeto social principal é:** Indústria de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária). **Objetos sociais secundários são:** Indústria de produtos farmoquímicos; Indústria de medicamentos para uso veterinário; Comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); Indústria, Comércio atacadista, importação e exportação de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); Comércio atacadista, importação e exportação de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios. Esta filial terá como único objetivo realizar a armazenagem e posterior expedição dos produtos produzidos e comercializados pela sede da empresa e irá operar na modalidade denominada **Depósito Fechado.**

A sociedade tem uma filial na Avenida Stephan Houat, nº 180-A, Jardim Marco Zero, no Município de **Macapá**, estado do **Amapá**, CEP 68. 903-193, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0026-14 e NIRE sob o n.º 16900065439. O objeto social desta filial e de: **a)** Comércio atacadista de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66**

Folha 7

NIRE: 41202998464**OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Avenida Ruy Pereira dos Santos, 5064, Galpão Nº 06 e 07, Bairro Jardins, cidade de **São Gonçalo do Amarante**, no estado do **Rio Grande do Norte** - CEP: 59293-000, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0027-03 e NIRE sob o n.º 24900446170. O objeto social da filial é: **a)** Comércio atacadista de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); **b)** Comércio atacadista de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); e **c)** Comércio atacadista de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios.

A sociedade tem uma filial na Rua Alexander Fleming, 2194, 3º Andar, Sala 40, Bairro: Área Rural de Toledo, município de **Toledo**, Estado do **Paraná**, CEP 85919-899, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0028-86 e NIRE sob o n.º 41902082403. O objeto social desta filial é: Testes físicos, químicos e outros testes analíticos de todos os tipos de materiais e de produtos; e de pesquisa e desenvolvimento de produtos fármacos.

A sociedade tem uma filial na: Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, Conjunto 2506, 25º Andar, Bairro Brooklin Paulista, na cidade de **São Paulo**, Estado de **São Paulo**, CEP 04578-903, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0029-67 e NIRE sob o n.º 35920260283. O objeto social desta filial será: Serviços combinados de escritório e apoio administrativo.

A sociedade tem uma filial na: Rua dos Flamboyants, nº 11470, Barracão 02, Bairro Biopark, no município de **Toledo**, Estado do **Paraná**, CEP 85920-250, inscrita no CNPJ sob nº 73.856.593/0030-09 e NIRE sob o n.º 41902180201. O objeto social desta filial é: Indústria e comércio atacadista, importação e exportação de: medicamentos e produtos farmacêuticos, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária).

CLÁUSULA TERCEIRA: O capital social é de **R\$ 510.000.000,00** (quinhentos e dez milhões de reais), dividido em **510.000.000** (quinhentas e dez milhões) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, em moeda corrente do País e assim distribuído entre os sócios:

a) DONADUZZI PARTICIPAÇÕES LTDA: possui **R\$ 292.740.000,00** (duzentos e

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA

Folha 8

CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66

NIRE: 41202998464

OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

noventa e dois milhões e setecentos e quarenta mil reais) dividido em **292.740.000** (duzentos e noventa e dois milhões e setecentas e quarenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, em moeda corrente do País;

- b) PRATI ADMINISTRADORA E PARTICIPAÇÕES LTDA** possui **R\$ 145.860.000,00** (cento e quarenta e cinco milhões, oitocentos e sessenta mil reais) dividido em **145.860.000** (cento e quarenta e cinco milhões, oitocentas e sessenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, em moeda corrente do País;
- c) ELENISE MARIA DONADUZZI:** possui **R\$ 35.700.000,00** (trinta e cinco milhões e setecentos mil reais) dividido em **35.700.000** (trinta e cinco milhões e setecentas mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, em moeda corrente do País;
- d) GABRIELA PRATI DONADUZZI:** possui **R\$ 17.850.000,00** (dezessete milhões, oitocentos e cinquenta mil reais) dividido em **17.850.000** (dezessete milhões, oitocentas e cinquenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, em moeda corrente do País; e
- e) MATHEUS PRATI DONADUZZI:** possui **R\$ 17.850.000,00** (dezessete milhões, oitocentos e cinquenta mil reais) dividido em **17.850.000** (dezessete milhões, oitocentas e cinquenta mil) quotas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalmente integralizado, em moeda corrente do País.

Parágrafo Único: Fica destacado o seguinte capital social para cada filial abaixo:

- ❖ Filial de **Goiânia**, Estado de **Goiás**: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais);
- ❖ Filial de **Betim**, Estado de **Minas Gerais**: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais);
- ❖ Filial de **Jandira**, Estado de **São Paulo**: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais);
- ❖ Filial de **Campo Grande**, Estado do **Mato Grosso do Sul**: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais);
- ❖ Filial de **Serra**, Estado do **Espirito Santo**: **R\$ 200.000,00** (duzentos mil reais).
- ❖ Filial de **Itapema**, Estado do **Santa Catarina**: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais).
- ❖ Filial de **Toledo**, Estado do **Paraná**, na Rua dos Flamboyants, nº 11470, Barracão 01, Sala 01, Bairro Biopark: **R\$ 10.000,00** (dez mil reais);
- ❖ Filial de **Macapá**, Estado do **Amapá**: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais);
- ❖ Filial de **São Gonçalo do Amarante**, Estado do **Rio Grande do Norte**: **R\$ 300.000,00** (trezentos mil reais);
- ❖ Filial de **Toledo**, Estado do **Paraná**, na Rua Alexander Fleming, 2194, 3º Andar, Sala 40, Bairro: Área Rural de Toledo: **R\$ 10.000,00** (dez mil reais);
- ❖ Filial de **São Paulo**, Estado de **São Paulo**: **R\$ 100.000,00** (cem mil reais); e
- ❖ Filial de **Toledo**, Estado do **Paraná**, na Rua dos Flamboyants, nº 11470, Barracão

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66**

Folha 9

NIRE: 41202998464**OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

02, Bairro Biopark: **R\$ 100.000.00** (cem mil reais).

CLÁUSULA QUARTA: A sociedade iniciou suas atividades em 01/12/1993 e seu prazo é indeterminado.

CLÁSULA QUINTA: As quotas são indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros sem o consentimento do outro sócio a quem fica assegurado em igualdade de condições e preço direito de preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA SEXTA: A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.

CLÁUSULA SÉTIMA: A administração da sociedade caberá ao não sócio **LUIZ DONADUZZI**, brasileiro, natural de Jaguari, Estado do Rio Grande do Sul, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Crissiumal, n. 2439, Jardim La Salle, CEP 85903-290, portador do RG n.º 1.254.414-6 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 297.861.939-20 e ao não sócio **CELSO AGUSTINHO PRATI**, brasileiro, natural de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, empresário, residente e domiciliado na cidade de Toledo, Estado do Paraná, à Rua Sete de Setembro, nº 1471, Apto. 1502, Bairro Jardim La Salle, CEP: 85902-050, portador do RG n.º 1.447.122-7 SSP-PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 336.841.549-20, ambos com os poderes e atribuições de **administrador**, sendo autorizado o uso do nome empresarial, de forma individual e separadamente, vedado, no entanto, em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos quotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do outro sócio, aval, endosso, fiança e caução de favor.

Parágrafo Único: Fica facultada a nomeação de administradores não pertencentes ao quadro societário, desde que aprovado por dois terços dos sócios, nos termos do art. 1.061 da Lei nº 10.406/2002.

CLÁUSULA OITAVA: Ao término do cada exercício social, em 31 de dezembro, o administrador prestará contas justificadas de sua administração, procedendo a elaboração do inventário, do balanço patrimonial e do balanço de resultado econômico, cabendo aos sócios, na proporção de suas quotas os lucros ou perdas apuradas.

CLÁUSULA NONA: Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administrador (es) quando for o caso.

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA**CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66**

Folha 10

NIRE: 41202998464**OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL**

CLÁUSULA DÉCIMA: A sociedade poderá a qualquer tempo, abrir ou fechar filial ou outra dependência, mediante alteração contratual assinada por todos os sócios.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Os sócios poderão de comum acordo, fixar uma retirada mensal, a título de “pro labore”, observadas as disposições regulamentares pertinentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Falecendo ou interditado qualquer sócio, a sociedade continuará suas atividades com os herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do (s) sócio (s) remanescente (s), o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, a data da resolução, verificada em balanço especialmente levantado.

Parágrafo único: O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: Os Administradores declaram, sob as penas da lei, de que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: Fica autorizado o registro de documentos, atas e alterações contratuais nas Juntas Comerciais do país, desde que o respectivo documento não tenha por objeto modificar matérias indicadas no **art. 997** da Lei nº 10.406/2002, conforme disposto no **art. 999** da Lei nº 10.406/2002, e esteja assinado por sócios que detenham no mínimo três quartos do capital social da companhia.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: Fica eleito o foro de Toledo-PR para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes deste contrato.

E por estarem assim justos e contratados assinam o presente instrumento, em uma via.

Toledo-PR, 17 de março de 2025.

**DONADUZZI PARTICIPAÇÕES
LTDA**

**PRATI ADMINISTRADORA E
PARTICIPAÇÕES LTDA**

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA
CNPJ/MF: 73.856.593/0001-66
OCTAGÉSIMA SEXTA ALTERAÇÃO CONTRATUAL

Folha 11

NIRE: 41202998464

Representante Legal: **LUIZ**
DONADUZZI

Representante Legal: **CELSO AGUSTINHO**
PRATI

ELENISE MARIA DONADUZZI

GABRIELA PRATI DONADUZZI

MATHEUS PRATI DONADUZZI



ASSINATURA ELETRÔNICA

Certificamos que o ato da empresa PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA consta assinado digitalmente por:

IDENTIFICAÇÃO DO(S) ASSINANTE(S)	
CPF/CNPJ	Nome
02661362908	ELENISE MARIA DONADUZZI
09167322905	GABRIELA PRATI DONADUZZI
09167324959	MATHEUS PRATI DONADUZZI
29786193920	LUIZ DONADUZZI
33684154920	CELSO AGUSTINHO PRATI



CERTIFICO O REGISTRO EM 18/03/2025 16:45 SOB Nº 20251330664.
PROTOCOLO: 251330664 DE 18/03/2025.
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO: 12504632451. CNPJ DA SEDE: 73856593000166.
NIRE: 41202998464. COM EFEITOS DO REGISTRO EM: 17/03/2025.
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA

LEANDRO MARCOS RAYSEL BISCAIA
SECRETÁRIO-GERAL
www.empresafacil.pr.gov.br

A validade deste documento, se impresso, fica sujeito à comprovação de sua autenticidade nos respectivos portais, informando seus respectivos códigos de verificação.



Anexo III

Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

para emissão de

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES DA 447ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA)
EMIÇÃO DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.
como Emissora
CNPJ nº 02.773.542/0001-22

**LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA
PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

celebrado com



OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
como Agente Fiduciário

Datado de 19 de maio de 2025



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES DA 447ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria S1, sob nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"); e

e, na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 25, inciso III, da Lei nº 14.430 e da Resolução CVM nº 17, conforme abaixo definida:

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

firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*", de acordo com o artigo 25 da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 e com a Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alteradas, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização de Créditos Imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

1. DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto abaixo ou nos demais Documentos da Operação; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros documentos significam uma referência a tais documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agência de Classificação de Risco":

a **MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455,8º



	andar, conjunto 82, sala MLBR, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001.05, ou qualquer outra que venha substituí-la, devendo tal alteração ser realizada conforme aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada de acordo o previsto no presente Termo de Securitização;
<u>"Agente Fiduciário":</u>	a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da Oferta, ou quem vier a substituí-la;
<u>"Agente Liquidante":</u>	a significa a OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A. , sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI;
<u>"Amortização Extraordinária dos CRI":</u>	significa a amortização extraordinária a ser realizada na forma prevista na Cláusula 8.2 deste Termo de Securitização, em caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais;
<u>"Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais":</u>	significa as hipóteses de amortização extraordinária, a exclusivo critério da Devedora, de todas as Séries das Notas Comerciais em conjunto ou de qualquer Série isoladamente, que poderá ocorrer (i) no caso das Notas Comerciais 1ª Série, a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) no caso das Notas Comerciais 2ª Série, a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) no caso das Notas Comerciais 3ª Série, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de junho de 2030 (inclusive), em todos os casos observado o previsto no Termo de Emissão;
<u>"ANBIMA":</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
<u>"Anúncio de Encerramento":</u>	o anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160;



<u>"Anúncio de Início":</u>	o anúncio de início da Oferta a ser divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos dos artigos 13 e 59, inciso II, da Resolução CVM 160;
<u>"Aplicações dos Fundos"</u>	significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas com os recursos mantidos na Conta Centralizadora 1, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, tais como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais;
<u>"Auditor Independente do Patrimônio Separado":</u>	significa a 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, ou o prestador que vier a substituí-lo, na qualidade de auditor independente registrado na CVM e responsável pela elaboração das demonstrações contábeis individuais do Patrimônio Separado na forma prevista na Resolução CVM 60;
<u>"Aviso ao Mercado":</u>	o aviso ao mercado 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 dos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160;
<u>"B3":</u>	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO , sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25;
<u>"BACEN":</u>	significa o Banco Central do Brasil;
<u>"Brasil" ou "País":</u>	a República Federativa do Brasil;
<u>"BTG Pactual" ou "Coordenador Líder":</u>	o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.482.072/0001-13;
<u>"CCI"</u>	significa as Cédulas de Crédito Imobiliário, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representando os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais;



" <u>CETIP21</u> ":	o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>CMN</u> ":	o Conselho Monetário Nacional;
" <u>Código ANBIMA</u> ":	o " <i>Código de Ofertas Públicas</i> ", em vigor desde 15 de julho de 2024;
" <u>Código Civil</u> ":	a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
" <u>Código de Processo Civil</u> ":	a Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015, conforme alterada;
" <u>COFINS</u> ":	a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
" <u>Condições Precedentes</u> ":	significam as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Emissão e no presente Termo de Securitização, que devem ser cumpridas anteriormente à data de liquidação da Oferta;
" <u>Contrato de Custódia</u> ":	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.
" <u>Conta Centralizadora 1</u> ":	Significa a conta corrente de nº 7331-4, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão.
" <u>Conta Centralizadora 2</u> ":	Significa a conta corrente de nº 99229-6, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão.
" <u>Conta Liquidante B3 – 1ª Série</u> ":	Significa a conta corrente nº 7331-3 Agência 0001 na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (banco n.º 535), de titularidade da Devedora.
" <u>Conta Liquidante B3 – 2ª Série</u> ":	Significa a conta corrente nº 7331-5 Agência 0001 na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (banco n.º 535), de titularidade da Devedora.
" <u>Conta Liquidante B3 – 3ª Série</u> ":	Significa a conta corrente nº 7331-6 Agência 0001 na Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (banco n.º 535), de titularidade da Devedora.



<u>"Contas Centralizadoras":</u>	Significa a Conta Centralizadora 1 e a Conta Centralizadora 2, quando mencionadas em conjunto, ambas submetidas ao Regime Fiduciário e atreladas ao Patrimônio Separado, nas quais serão realizados, conforme instrução e indicação da Emissora no Termo de Securitização, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários devidos à Emissora pela Devedora em decorrência do Temo de Emissão das Notas Comerciais e/ou das garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, se houver, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos Certificados.
<u>"Contas Liquidantes"</u>	Significa, quando referidas em conjunto e indistintamente, a <u>Conta Liquidante B3 – 1ª Série, a Conta Liquidante B3 – 2ª Série e a Conta Liquidante B3 – 3ª Série.</u>
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (três) Séries, da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda."</i> , celebrado em 19 de maio de 2025, entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder;
<u>"Contrato de Escrituração":</u>	significa o <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários"</i> , celebrado entre o Escriturador das Notas Comerciais, a Securitizadora e a Devedora em 16 de maio de 2025;
<u>"Controlada":</u>	qualquer sociedade controlada (conforme definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), diretamente ou por meio de outras controladas, pela Devedora;
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	significa os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Securitizadora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste Termo de Emissão; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora com relação às Notas Comerciais, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais;
<u>"CRI":</u>	os CRI 1ª Série, os CRI 2ª Série e os CRI 3ª Série, quando



	referidos em conjunto;
<u>"CRI em Circulação"</u> :	significa os CRI, em conjunto ou da respectiva Série quando aplicável, que estiverem em circulação no mercado, excluídos aqueles de titularidade da Emissora ou da Devedora ou que a Emissora e/ou a Devedora possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores, ou de qualquer de suas respectivas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização;
<u>"CRI 1ª Série"</u> :	os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) emissão, em classe única, da Emissora;
<u>"CRI 2ª Série"</u> :	os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª (segunda) série da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) emissão, em classe única, da Emissora;
<u>"CRI 3ª Série"</u> :	os certificados de recebíveis imobiliários da 3ª (terceira) série da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) emissão, em classe única, da Emissora;
<u>"CSLL"</u> :	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido;
<u>"Custodiante"</u> :	a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 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, ou quem vier a substituí-lo;
<u>"Data de Emissão"</u> :	a data de emissão dos CRI, qual seja, 17 de junho de 2025;
<u>"Data de Integralização"</u> :	cada data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização e os procedimentos da B3;
<u>"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI"</u> :	cada data de pagamento da Remuneração aos Titulares de CRI, observadas as datas previstas nos cronogramas dispostos no <u>Anexo II</u> deste Termo de Securitização;



<u>"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série":</u>	a data de vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja, 19 de junho de 2030;
<u>"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":</u>	a data de vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, 17 de junho de 2032;
<u>"Data de Vencimento dos CRI 3ª Série":</u>	a data de vencimento dos CRI 3ª Série, qual seja, 19 de junho de 2035;
<u>"Data de Vencimento dos CRI":</u>	a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, quando referidas em conjunto e indistintamente;
<u>"Despesas Iniciais"</u>	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização.
<u>"Devedora":</u>	a PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Toledo, Estado do Paraná, na Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro I. N. A. C. Arruda, CEP 85.903-630, inscrita no CNPJ sob o nº 73.856.593/0001-66;
<u>"Dia Útil" ou "Dias Úteis":</u>	significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou dia declarado feriado nacional;
<u>"Documentos Comprobatórios":</u>	significa os documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos créditos imobiliários representados pelas Notas Comerciais: (i) 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Termo de Emissão; (ii) 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Termo de Securitização; (iii) a Escritura de CCI; e (iv) bem como eventuais aditamentos dos documentos listados nos itens (i) a (iii);
<u>"Documentos da Operação":</u>	significa, em conjunto, (i) o Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição e eventuais termos de adesão ao Contrato de Distribuição; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) o material publicitário da Oferta; (ix) documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; (x) os Prospectos; (xi) as intenções de investimento da Oferta Pública dos CRI e os respectivos boletins de subscrição; (xii) a lâmina da Oferta; (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e a Oferta que venham a ser celebrados; e (xiv) os demais instrumentos



	celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, bem como os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta;
<u>"Efeito Adverso Relevante":</u>	significa a ocorrência de evento ou situação que possa causar alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, operacionais, reputacionais, socioambientais da Devedora, ou que possam impactar, de forma adversa e relevante, a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações, nos termos do Termo de Emissão;
<u>"Empresa de Auditoria":</u>	significa, para fins deste instrumento, qualquer das quatro maiores firmas globais de auditoria, reconhecidas por sua atuação internacional, presença no Brasil, e registro ativo junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), atualmente compostas por: (i) Deloitte Touche Tohmatsu, (ii) PricewaterhouseCoopers (PwC), (iii) Ernst & Young (EY) e (iv) KPMG;
<u>"Escritura de Emissão de CCI":</u>	significa o <i>"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real, Emitidas sob a Forma Escritural"</i> , firmado, nesta data, pela Securitizadora e pelo Custodiante, por meio do qual foram emitidas as CCI e eventuais aditamentos;
<u>"Escriturador das Notas Comerciais":</u>	a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91;
<u>"Escriturador dos CRI":</u>	o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>"Evento Tributário":</u>	tem o significado previsto na Cláusula 8.1.1.15 deste Termo de Securitização.
<u>"Grupo Econômico":</u>	significa o conjunto formado pela Devedora e por suas Controladas, diretas ou indiretas, bem como as sociedades sob controle comum da Devedora, o que inclui (a) Centralpack Embalagens Ltda. (CNPJ nº 07.227.026/0001-16); (b) NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda. (CNPJ nº 11.034.934/0001-60); (c) Nova Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. (antiga Biocinese Centro de Estudos Farmacêuticos Ltda., CNPJ nº



	07.521.890/0002-07); (d) Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. (CNPJ nº 07.606.029/0001-60); e (e) eventuais novas Controladas, diretas ou indiretas, da Devedora, constituídas após a celebração do Termo de Emissão (sendo este item (e), isoladamente, denominado " <u>Novas Controladas</u> ").
" <u>IBGE</u> ":	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IN RFB 1.585/2015</u> ":	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015;
" <u>IN RFB 2.110</u> ":	significa a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 2.110, de 17 de outubro de 2022;
" <u>Instituições Oficiais de Fomento</u> ":	significa quaisquer entidades financeiras públicas, controladas direta ou indiretamente pela União, Estados ou Municípios, que atuem no fomento ao desenvolvimento econômico ou social, tais como o BNDES, FINEP, entre outras;
" <u>Instituições Participantes da Oferta</u> ":	o Coordenador Líder e os Participantes Especiais (se houver), quando referidos em conjunto;
" <u>Investidores</u> ":	Significa, os investidores que sejam (i.a) fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, (i.b) pessoas físicas ou jurídicas que sejam considerados Investidores Profissionais ou Investidores Qualificados, bem como (i.c) pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em valor <u>igual</u> ou <u>superior</u> a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
" <u>IOF/Câmbio</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
" <u>IOF/Títulos</u> ":	o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários;



" <u>IPCA</u> ":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
" <u>IRRF</u> ":	o Imposto de Renda Retido na Fonte;
" <u>IRPJ</u> ":	o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
" <u>JUCEPAR</u> ":	A Junta Comercial do Estado do Paraná;
" <u>JUCESP</u> ":	a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
" <u>Lei 11.101</u> ":	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
" <u>Lei 14.430</u> ":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada;
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
" <u>Leis Anticorrupção</u> ":	significam as normas, locais ou internacionais, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, à <i>U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977</i> e ao <i>UK Bribery Act 2010</i> , conforme aplicável;
" <u>Legislação Socioambiental</u> ":	significa a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo, sem limitação, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas;
" <u>MDA</u> ":	O MDA – Módulo de Distribuição Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
" <u>Medida Provisória 2.158-35</u> ":	a Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;



<u>"Notas Comerciais"</u> :	significa, em conjunto, as Notas Comerciais 1ª Série, as Notas Comerciais 2ª Série e as Notas Comerciais 3ª Série;
<u>"Notas Comerciais 1ª Série"</u> :	significa as notas comerciais da 1ª (primeira) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão, para colocação privada perante a Securitizadora;
<u>"Notas Comerciais 2ª Série"</u> :	significa as notas comerciais da 2ª (segunda) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão, para colocação privada perante a Securitizadora;
<u>"Notas Comerciais 3ª Série"</u> :	significa as notas comerciais da 3ª (terceira) série da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais da Devedora, emitidas nos termos do Termo de Emissão, para colocação privada perante a Securitizadora;
<u>"Oferta" ou "Oferta Pública dos CRI"</u> :	significa a oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação, desde que e somente se satisfeitas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, que devem ser cumpridas até a data de liquidação da oferta pública dos CRI para as condições precedentes que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN nº 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e em vigor;
<u>"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"</u> :	significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima;
<u>"Operação de Securitização"</u> :	significa a operação estruturada de securitização de Créditos Imobiliários representados pelas CCI que resultará na emissão dos CRI, disciplinada neste Termo de Securitização;
<u>"Participantes Especiais"</u> :	as instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens, nos termos do Termo de Adesão;



<u>"Patrimônio Separado":</u>	o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários e valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras e/ou nas Contas Liquidantes. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Emissora, e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos custos de administração e obrigações fiscais incluindo, mas não se limitando, às Despesas;
<u>"Pessoas Vinculadas":</u>	os Investidores que sejam (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Emissora, da Devedora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais; (c) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder e/ou com os Participantes Especiais, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (d) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder e/ou dos Participantes Especiais; (e) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais ou por pessoas a ele vinculadas; (f) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d"; e (g) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
<u>"Período de Capitalização":</u>	significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração dos CRI, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI do respectivo período, conforme as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da respectiva série, conforme o caso,



	constantes da tabela no <u>Anexo I</u> deste Termo de Securitização, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou data do resgate decorrente do Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso.
<u>"Primeira Data de Integralização":</u>	a 1ª (primeira) data em que irá ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com este Termo de Securitização e os procedimentos da B3;
<u>"Prospecto Preliminar"</u>	significa o prospecto preliminar da Oferta, conforme exigido pela Resolução CVM 160;
<u>"Prospecto Definitivo"</u>	significa o prospecto definitivo da Oferta, conforme exigido pela Resolução CVM 160;
<u>"Prospectos"</u>	Significa, em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo;
<u>"Regras e Procedimentos ANBIMA":</u>	as <i>"Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas"</i> , expedidas pela ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025;
<u>"Regime Fiduciário":</u>	o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e os valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras, a ser instituído pela Emissora na forma do artigo 25 da Lei 14.430 para constituição do Patrimônio Separado. O Regime Fiduciário segrega os Créditos Imobiliários e os valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras do patrimônio da Emissora até o integral cumprimento de todas as obrigações relativas aos CRI, incluindo, sem limitação, o pagamento integral do Valor Nominal Unitário dos CRI e o valor correspondente à Remuneração dos CRI e as Despesas;
<u>"Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais"</u>	significa as hipóteses de resgate antecipado facultativo, a exclusivo critério da Devedora, de todas as Séries das Notas Comerciais em conjunto ou de qualquer Série isoladamente, que poderá ocorrer (i) no caso das Notas Comerciais 1ª Série, a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) no caso das Notas Comerciais 2ª Série, a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) no caso das Notas Comerciais 3ª Série, a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da data de emissão das Notas Comerciais, ou seja, 17 de



	junho de 2030 (inclusive), em todos os casos observado o previsto no Termo de Emissão.
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo"</u>	significa, em conjunto, o Resgate Antecipado Obrigatório IPCA, o Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 1 e o Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 2.
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório IPCA"</u>	significa o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais 3ª Série nas hipóteses de indisponibilidade do IPCA sem que haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI 3ª Série (e consequentemente sobre a nova Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série), conforme previsto no Termo de Emissão.
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 1"</u>	significa o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais 1ª Série nas hipóteses de indisponibilidade da Taxa DI sem que haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI 1ª Série (e consequentemente sobre a nova Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série), conforme previsto no Termo de Emissão.
<u>"Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 2"</u>	significa o resgate antecipado obrigatório das Notas Comerciais 2ª Série nas hipóteses de indisponibilidade da Taxa DI sem que haja acordo sobre a nova Remuneração dos CRI 2ª Série (e consequentemente sobre a nova Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série), conforme previsto no Termo de Emissão.
<u>"Resolução CVM 17":</u>	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 27":</u>	significa a Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 30":</u>	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 31":</u>	significa a Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 35":</u>	significa a Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 60":</u>	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada;
<u>"Resolução CVM 81":</u>	significa a Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme alterada;



<u>“Resolução CVM 160”:</u>	significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CMN 5.118”:</u>	significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada;
<u>“Taxa DI”:</u>	a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 – Segmento CETIP UTM, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br);
<u>“Termo de Adesão”:</u>	o(s) termo(s) de adesão ao Contrato de Distribuição, celebrado(s) entre os Participantes Especiais e o Coordenador Líder;
<u>“Termo” ou “Termo de Securitização”:</u>	o presente “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.</i> ”, conforme aditado de tempos em tempos;
<u>“Termo de Emissão” ou “Termo de Emissão de Notas Comerciais”:</u>	o “ <i>Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.</i> ”, celebrado em 19 de maio de 2025, por e entre a Devedora e a Emissora;
<u>“Valor do Fundo de Despesas”</u>	tem o significado que lhe é previsto na Cláusula 12.1 deste Termo de Securitização.

1.2. Prazos. Todos os prazos aqui estipulados serão contados em dias corridos, exceto se expressamente indicado de modo diverso. Na hipótese de qualquer data aqui prevista não ser Dia Útil, haverá prorrogação para o primeiro Dia Útil subsequente, sem qualquer penalidade.

1.3. Aprovação da Emissão. A Emissão e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de agosto de 2023 sob o nº 340.626/23-9.

1.4. Autorização da Emissão das Notas Comerciais. A emissão das Notas Comerciais, a assinatura dos demais Documentos da Operação pela Devedora e a contratação de todos os prestadores de serviços relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Securitizadora, o Agente Liquidante, o Escriturador, o Custodiante bem como os demais prestadores envolvidos na Oferta, conforme



aplicável, foram aprovados em deliberação tomada na reunião de sócios quotistas da Devedora realizada em 19 de maio de 2025, cuja ata será arquivada na JUCEPAR.

2. DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora realiza, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, conforme características descritas no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, em adição às características gerais descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. Por força da vinculação de que trata a Cláusula 2.1 acima, e nos termos do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, os Créditos Imobiliários:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração na forma deste Termo de Securitização;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.3. Este Termo de Securitização e eventuais aditamentos, bem como o Termo de Emissão e eventuais aditamentos, serão custodiados junto ao Custodiante, que assinará a declaração na forma prevista no modelo constante do Anexo VII ao presente Termo de Securitização, e serão registrados na B3 para fins de instituição do regime fiduciário de que trata o artigo 26 da Lei 14.430.

2.4. Para atendimento ao previsto no artigo 5º da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário emitirá, na data de celebração deste Termo de Securitização, declaração substancialmente na forma do modelo constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declarando e garantindo que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse indicadas no artigo acima mencionado.

2.5. Os CRI serão objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, sob o rito de registro automático de distribuição, com dispensa de análise prévia, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, por se tratar de oferta pública de título de securitização



emitido por companhia securitizadora registrada na CVM, destinados exclusivamente aos Investidores.

2.6. Nos termos dos artigos 15 e 19, §1º, das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA no prazo de 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

2.7. Em atendimento ao artigo 1º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, será formalizada, na forma de Anexo V ao presente Termo de Securitização, declaração da Emissora sobre a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários lastro dos CRI, nos termos da Lei 14.430.

2.7.1. Em razão da instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários pela Emissora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos pela Devedora à Emissora em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, conforme a respectiva série, e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Emissora.

2.8. Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31:

- (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a liquidação financeira realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da B3; e
- (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

2.9. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, os CRI poderão ser livremente negociados no mercado secundário entre Investidores Qualificados a qualquer tempo, podendo ser negociados no mercado secundário entre o público investidor em geral após o decurso do prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, desde que atendidos os requisitos previstos na Resolução CVM 160 para tal negociação.

3. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão serão emitidos pela Devedora no valor total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), a ser alocado entre as Séries das Notas Comerciais de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme abaixo definido). A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries – e, consequentemente, a quantidade de CRI a ser emitido e alocado em cada Série e a quantidade de Séries de CRI –, serão objeto de aditamento ao Termo de Emissão e ao presente Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora.

3.2. Os Documentos Comprobatórios, bem como quaisquer novos direitos creditórios e/ou



garantias, nos termos e para os efeitos dos artigos 627 e seguintes do Código Civil, ficarão sob a guarda e custódia do Custodiante até a data de liquidação integral dos CRI, em conformidade com o disposto no artigo 34 da Resolução CVM 60.

3.3. Condições Precedentes para desembolso dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários. O desembolso dos valores decorrentes da integralização das Notas Comerciais será realizado após verificadas as Condições Precedentes previstas no Termo de Emissão e no Contrato de Distribuição.

3.4. Características. As características dos Créditos Imobiliários a serem vinculados à presente Emissão, incluindo sua amortização e respectivas datas de vencimento, encontram-se descritas no Anexo I deste Termo de Securitização, nos termos do artigo 2º, inciso V, do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme transcrito abaixo:

- (i) Devedora: a Prati, Donaduzzi & Cia Ltda., acima qualificada.
- (ii) Credora: a Opea Securitizadora S.A., acima qualificada.
- (iii) Valor Total da Emissão: R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
- (iv) Quantidade de Notas Comerciais: 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais.
- (v) Valor Nominal Unitário: as Notas Comerciais terão valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.
- (vi) Data de Emissão: 17 de junho de 2025.
- (vii) Séries: até 3 (três) Séries.
- (viii) Data de Vencimento:
 - (a) para as Notas Comerciais 1ª Série: 17 de junho de 2030 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série");
 - (b) para as Notas Comerciais 2ª Série: 15 de junho de 2032 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série") e
 - (c) para as Notas Comerciais 3ª Série: 15 de junho de 2035 ("Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série").
- (ix) Formalização da Aquisição dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora: os Créditos Imobiliários serão adquiridos pela Emissora, mediante subscrição da totalidade das Notas Comerciais, sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à integralização dos CRI, nos termos do artigo 20, parágrafo 2º, da Lei 14.430. A dívida representada pelas Notas Comerciais somente se tornará válida e exigível a partir da integralização dos CRI. O valor



devido à Devedora, pela Emissora, no âmbito das Notas Comerciais será limitado ao montante devido pelos Titulares de CRI à Emissora.

(x) Atualização Monetária das Notas Comerciais:

- (a) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
- (b) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente; e
- (c) o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, pela variação mensal acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral das Notas Comerciais 3ª Série, conforme fórmula prevista no Termo de Emissão, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série" e "Atualização Monetária das Notas Comerciais 3ª Série").

(xi) Remuneração das Notas Comerciais:

- (a) a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondente ao percentual máximo de até 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, conforme fórmula prevista no Termo de Emissão ("Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série");
- (b) a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização



do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser calculado conforme fórmula prevista no Termo de Emissão ("Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série") e

- (c) a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série"), a ser calculado conforme fórmula prevista no Termo de Emissão.
- (xii) Amortização do Valor Nominal Unitário, saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais:
 - (a) haverá amortização programada das Notas Comerciais 1ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série devido em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, qual seja, em 17 de junho de 2030, conforme previsto no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 1, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;
 - (b) haverá amortização programada das Notas Comerciais 2ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário (ou seu saldo, conforme o caso) das Notas Comerciais 2ª Série devido em 2 (duas) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 16 de junho de 2031 e a segunda e última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série, qual seja, em 15 de junho de 2032, conforme previsto Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 2, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão; e



- (c) haverá amortização programada das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série devido em 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 15 de junho de 2033, a segunda parcela em 15 de junho de 2034 e a última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série, qual seja, em 15 de junho de 2035, conforme previsto no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório IPCA, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
- (xiii) Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais:
- (a) a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será paga semestralmente, a partir da data de emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive), nas datas previstas no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão;
- (b) a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será paga semestralmente, a partir da data de emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive), nas datas previstas no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais; e
- (c) a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será paga semestralmente, a partir da data de emissão das Notas Comerciais, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive), nas datas previstas no Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão.
- (xiv) Vencimento Antecipado Automático: nos termos do Termo de Emissão, em caso de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, todas as obrigações constantes do Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou de Assembleia Especial de Titulares dos CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral dos valores devidos em razão das Notas Comerciais.
- (xv) Vencimento Antecipado Não Automático: tão logo tome ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático descritos no Termo de Emissão, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocarão uma Assembleia Especial para que os Titulares dos CRI deliberem pela declaração ou não do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais.



(xvi) Encargos Moratórios: ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais conforme previstas no Termo de Emissão, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, os débitos vencidos e não pagos, incluindo valor de principal e juros remuneratórios, conforme o caso, ficarão sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre todo valor devido e não pago e juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*.

3.5. Pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Os pagamentos decorrentes das Notas Comerciais deverão ser realizados pela Devedora mediante depósito de recursos diretamente na Conta Centralizadora 2, nos termos do Termo de Emissão das Notas Comerciais.

3.5.1. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação civil e falimentar aplicáveis. Adicionalmente, e sem prejuízo da obrigação primária de cobrança e execução dos Créditos Imobiliários pela Emissora, o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, deverá realizar, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e a cobrança dos créditos serão depositados diretamente na Conta Centralizadora 2, sem ordem de preferência ou subordinação entre os CRI, permanecendo segregados de outros recursos. Os custos decorrentes da cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos serão arcados pelo Patrimônio Separado. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

3.6. Possibilidade e condições para a substituição dos créditos que servem de lastro. Não há previsão de revolvência e/ou substituição dos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI.

3.7. Documentos e Anexos Cabíveis à Custódia dos Créditos Imobiliários. A via digital do Termo de Emissão, uma via digital deste Termo de Securitização e uma via digital da Escritura de Emissão de CCI através da qual foram emitidas as CCI, deverão ser mantidas pelo Custodiante, que será o fiel depositário contratado, nos termos de contrato de prestação de serviços de custódia a ser celebrado com a Emissora, pela remuneração ali prevista, a ser arcada pela Devedora, para exercer as seguintes funções, entre outras: (i) manter sob sua custódia (guarda física/digital) os documentos custodiados nos termos da legislação aplicável até a liquidação final dos CRI; e (ii) apresentar os documentos custodiados diretamente à Emissora ou a terceiros, quando assim solicitado, observado que para tanto, o terceiro que solicitar, deverá comprovar sua titularidade através de documentação comprobatória.

3.8. Origem dos Créditos Imobiliários e Lastro dos CRI. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI, de que trata este Termo de Securitização e cujas características principais estão listadas no Anexo I a este Termo de Securitização, são oriundos das Notas Comerciais, emitidas pela Devedora, nos termos da Lei 14.195, em favor da Emissora, e representadas pelas CCI, e estão livres e



desembaraçados de quaisquer ônus e serão segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário, nos termos da Lei 14.430, no âmbito da Operação de Securitização, sendo certo que, o valor total dos Créditos Imobiliários corresponderá ao Valor Total da Emissão.

3.9. Registro da CCI: A CCI será devidamente registrada na B3, na forma prevista no parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, pelo Custodiante em até 30 (trinta) Dias Úteis da Primeira Data de Integralização ou aditamento, na modalidade com liquidação financeira, fora do âmbito da B3. O Custodiante enviará à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, a comprovação da vinculação do ativo junto ao CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o recebimento da comprovação do registro da CCI.

3.10. Escriturador das Notas Comerciais. As Notas Comerciais serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cédulas, cautelas ou certificados, nos termos da Lei 14.195, sendo os serviços de escrituração prestados pelo Escriturador das Notas Comerciais.

3.10.1. O Escriturador das Notas Comerciais não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas.

4. DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E DA EMISSÃO

4.1. Características Gerais dos CRI. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: esta é a 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora;
- (ii) Séries: a Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, as "Séries", e, individual e indistintamente, "Série"), sendo que a quantidade de Séries e a quantidade de CRI a ser alocada em cada Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação dos CRI entre as Séries previstas neste Termo de Securitização ocorrerá no Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de CRI a ser alocada em cada Série e/ou a inexistência de determinada Série, conforme apurada no Procedimento de *Bookbuilding*. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de CRI emitidos em cada uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade a ser alocada na outra Série, respeitada a quantidade total de CRI, de forma que a soma dos CRI alocados em cada uma das Séries efetivamente emitidas deverá corresponder à quantidade total de CRI objeto da Emissão ("Sistema de Vasos Comunicantes");
- (iii) Classe: os CRI serão emitidos em classe única;
- (iv) Coobrigação da Emissora: não há;



- (v) Identificação do Lastro e Possibilidade de Substituição: os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais emitidas pela Devedora, representados pelas CCI, emitidas nos termos da Escritura de CCI;
- (vi) Quantidade de CRI: a quantidade de CRI emitidos é de, inicialmente, 200.000 (duzentos mil) CRI;
- (vii) Valor Total da Emissão. o valor total da Emissão será de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Valor Total da Emissão");
- (viii) Valor Nominal Unitário: os CRI têm valor nominal unitário no montante de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário" ou "Valor Nominal Unitário dos CRI");
- (ix) Data e Local de Emissão: para todos os efeitos e fins legais, a Data de Emissão dos CRI será 17 de junho de 2025. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de Paulo;
- (x) Forma e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma escritural, sem emissão de cautelas ou certificados. A titularidade dos CRI será comprovada por extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3 e adicionalmente por extrato emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
- (xi) Data de Vencimento:
 - (a) os CRI 1ª Série possuem prazo de 1.828 (mil oitocentos e vinte e oito dias) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2030;
 - (b) os CRI 2ª Série possuem prazo de 2.557 (dois mil quinhentos e cinquenta e sete dias) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2032; e
 - (c) os CRI 3ª Série possuem prazo de 3.654 (três mil seiscentos e cinquenta e quatro dias) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 19 de junho de 2035;
- (xii) Atualização Monetária dos CRI:
 - (a) o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente;
 - (b) o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente; e



- (c) o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série");
- (xiii) Remuneração dos CRI: os CRI farão jus a juros remuneratórios calculados nos termos das Cláusulas 7.1.3, 7.2.3 e 7.3.3 abaixo;
- (xiv) Pagamento da Remuneração: ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, os pagamentos da Remuneração dos CRI serão realizados nas datas previstas no Anexo II deste Termo de Securitização;
- (xv) Amortização Programada dos CRI: nos termos das Cláusulas 7.1.1, 7.2.1 e 7.3.1 deste Termo de Securitização;
- (xvi) Regime Fiduciário: será instituído o Regime Fiduciário conforme declaração da Emissora constante no Anexo V ao presente Termo de Securitização, nos termos do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60;
- (xvii) Garantia Flutuante: não haverá garantia flutuante e não existirá qualquer tipo de regresso contra o patrimônio da Emissora;
- (xviii) Garantias. não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI e sobre as Notas Comerciais;
- (xix) Coobrigação da Emissora: não haverá;
- (xx) Ambiente de Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
- (xxi) Multa e Juros Moratórios: na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração e Atualização, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento: **(i)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o montante inadimplido; e **(ii)** juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (xxii) Local de Pagamento: os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados eletronicamente na B3 nas Datas de Vencimento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir das referidas Datas de



Vencimento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora;

- (xxiii) Atraso no Recebimento do Pagamento: o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente;
- (xxiv) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso a respectiva data de vencimento não seja Dia Útil;
- (xxv) Pagamentos: os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora 2.

4.2. 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 de CRI, conforme o caso, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência ("Ordem de Alocação dos Pagamentos"):

- (a) pagamento das despesas do Patrimônio Separado, caso os recursos do Fundo de Despesas sejam insuficientes;
- (b) recomposição do Fundo de Despesas;
- (c) Remuneração dos CRI 1ª Série, Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso, de forma *pro rata* entre os CRI da respectiva Série; e
- (d) amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, de forma *pro rata* entre os CRI da respectiva Série.

4.2.1. Não haverá prioridade de pagamentos de Remuneração e/ou amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série e/ou do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, devendo todos os pagamentos serem realizados de forma *pro rata* entre as Séries.

4.3. Classificação de Risco: a Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada anualmente (uma vez a cada ano calendário) a partir da Data de Emissão dos CRI durante toda a vigência dos CRI, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo



certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI, de modo a atender o disposto na Resolução CVM 60, no Código ANBIMA e no Regras e Procedimentos ANBIMA. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: **(i)** manter contratada, às expensas da Devedora ou por meio do Fundo de Despesas, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI, e **(ii)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA e do Regras e Procedimentos ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opea.com.br (nessa Página, digitar "Prati" no campo de busca, acessar a Página referente à Emissão, localizar o relatório de rating mais recente e clicar em "Download"), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

4.4. Público-Alvo da Oferta: os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores.

4.5. Inadequação do Investimento: o investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (a) 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 (b) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado à Devedora; e/ou (c) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

4.6. Códigos ISIN:

- (i) Código ISIN dos CRI 1ª Série: BRRBRACRIVE8;
- (ii) Código ISIN dos CRI 2ª Série: BRRBRACRIVF5; e
- (iii) Código ISIN dos CRI 3ª Série: BRRBRACRIVG3.

4.7. Classificação ANBIMA. de acordo com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: (i) Categoria: corporativos, uma vez que são CRI oriundos de atividades comerciais; (ii) Concentração: concentrados, uma vez que 100% (cem por cento), ou seja, mais de 20% (vinte por cento), dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora; (iii) Tipo de Segmento: industrial: plantas industriais; e (iv) Tipo de Contrato com Lastro: cédulas de crédito bancário ou valores mobiliários representativos de dívida, dado que os CRI são lastrado nas Notas Comerciais.

4.7.1. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.

4.8. Derivativos: não há.

4.9. Revolvência: não haverá.

5. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI



5.1. Distribuição dos CRI. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de garantia firme de colocação, nos termos deste Termo de Securitização, do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A Oferta será conduzida pelo Coordenador Líder, conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49 da Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"), não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de investidores, respeitado o Público-Alvo da Oferta.

5.2. Início da Distribuição. Nos termos do artigo 59 Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos Meios de Divulgação (conforme definido abaixo); e (iii) a disponibilização de Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

5.2.1. Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações e dos documentos da Oferta 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").

5.3. Público-Alvo. A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores.

5.4. 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 e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação ("Oferta a Mercado").

5.4.1. Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("Apresentações para Potenciais Investidores"), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Emissora.

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

5.5. Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*). No âmbito da Oferta Pública dos CRI, o Coordenador Líder da Oferta organizará um procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas previsto nos Prospectos, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das respectivas Séries poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série da Emissão das Notas Comerciais; e **(iii)** as taxas finais para a Remuneração dos CRI da respectiva Série e,



consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série ("Procedimento de *Bookbuilding*").

5.5.1. Os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* no âmbito da Oferta Pública dos CRI para a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI 1ª Série, da Remuneração dos CRI 2ª Série e da Remuneração dos CRI 3ª Série e, consequentemente, da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série consistirão: **(i)** no estabelecimento de taxa teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar com os valores constantes das taxas máximas previstas para a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série no Termo de Emissão; **(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 de determinada série, desde que não seja superior à taxa teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta Pública dos CRI, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(iii)** para apuração da taxa final, (i) 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 da respectiva série), até que seja atingido, o valor da respectiva Série, e (ii) as intenções de investimento canceladas serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

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

- (i) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar ("Período de Reserva"), sendo certo que (a) o recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina da Oferta e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (ii) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) uma taxa mínima para a Remuneração de determinada Série, desde que não seja superior à taxa teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que deseja subscrever; e (c) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (iii) findo o Período de Reserva, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e os Participantes Especiais as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (iv) os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;



- (v) no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (iv) acima;
- (vi) para a apuração das taxas finais da Remuneração, 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 da respectiva Série), até que seja atingido, no mínimo, o valor inicial da Emissão;
- (vii) as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsideradas no referido procedimento de apuração Remuneração;
- (viii) caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração de determinada Série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, referida intenção de investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e
- (ix) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação das taxas finais da Remuneração consistirão: (a) no estabelecimento de taxa teto para a Remuneração de cada Série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração de determinada Série, desde que não seja superior à taxa teto da Série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (iii) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

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

5.5.4. Ao final do Procedimento de *Bookbuilding*, o seu resultado será ratificado por meio de aditamentos a este Termo de Securitização e ao Termo de Emissão, a serem formalizados antes da Primeira Data de Integralização, observados os procedimentos descritos em cada instrumento, sem necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Emissora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

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

5.6. Intenções de Investimento. A intenção de investimento enviada/formalizada pelo Investidor constitui ato de aceitação dos termos e condições da Oferta e tem caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do



Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, ou (ii) nas hipóteses de suspensão, modificação e cancelamento da Oferta previstas nos Prospectos, nos termos da Resolução CVM 160.

5.6.1. A intenção 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 de que o Investidor obteve exemplar do(s) Prospecto(s), conforme o caso, e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada.

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

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

5.6.4. Recomenda-se aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina da Oferta, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

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

5.6.6. O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, em especial a Cláusula 5.6.5 acima e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

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



5.6.8. Os Investidores deverão realizar a integralização dos CRI pelo Preço de Integralização, mediante o pagamento à vista, na Primeira Data de Integralização, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis.

5.7. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

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

5.7.2. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertado, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

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

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

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

5.8.1. Caso (i) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverá ser divulgada



imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso "(i)" acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item "(ii)" acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido valor será devolvido de acordo com os Critérios de Restituição, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

5.9. Subscrição e Integralização dos CRI. 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, e após o integral cumprimento das condições precedentes para integralização, quais sejam:

- (i) constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Termo de Emissão;
- (ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da operação realizada por um dos assessores legais da operação, em padrão de mercado, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo referido assessor legal; e
- (iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessor legal da Devedora, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, (a) a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, (b) que os signatários dos Documentos da Operação tem poderes de representação, e (c) que foram obtidas 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.

5.10. Preço de Integralização. O preço de integralização dos CRI corresponderá ao Valor Nominal



Unitário dos CRI, se a integralização ocorrer em uma única data ("Preço de Integralização"). Após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o Preço de Integralização corresponderá: (i) para os CRI 1ª Série, ao Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 1ª Série; (ii) para os CRI 2ª Série, ao Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 2ª Série; e (iii) para os CRI 3ª Série, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido da Remuneração dos CRI 3ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 3ª Série.

5.10.1. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização.

5.10.2. A Securitizadora deverá ser comunicada a respeito da intenção de realizar a integralização com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data prevista para a respectiva integralização.

5.10.3. Os CRI poderão ser colocados com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, a exclusivo critério do Coordenador Líder no ato de subscrição dos CRI sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio o deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma Série integralizados em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160. O ágio ou deságio, conforme o caso, serão aplicados na ocorrência de uma ou mais condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a, as seguintes: (a) alteração na Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou na Taxa DI, (d) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, notas comerciais escriturais, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou (e) excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelo Coordenador Líder, sendo certo que eventual aplicação do ágio ou deságio não acarretará alterações nos custos totais (all-in) da Devedora.

5.10.4. O Preço de Integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3.

5.10.5. A liquidação dos CRI será realizada por meio de depósito, transferência eletrônica disponível – TED, PIX ou outro mecanismo de transferência equivalente, na Conta Centralizadora 2.

5.10.6. A transferência, à Devedora, dos valores obtidos com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta, será realizada após o recebimento dos recursos pagos pelos Investidores na integralização dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3 para liquidação da Oferta, no mesmo Dia Útil, desde que a integralização dos CRI, nas respectivas Datas de Integralização, ocorra até as 16:00 horas (inclusive), considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, ou no Dia Útil imediatamente posterior, caso tal liquidação financeira ocorra a partir de 16h00min



(inclusive), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades, tributos ou correção monetária.

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

5.12. Formador de Mercado. Nos termos do inciso II do artigo 4º, Título III, Capítulo III, do Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou à Emissora e à Devedora a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, 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 pela B3, na forma e conforme as disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, do Manual de Normas para Formador de Mercado da B3, do Comunicado 111 da B3, na forma e conforme disposições do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da 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. Com base em referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

6. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Destinação dos Recursos pela Emissora. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para a integralização das Notas Comerciais emitidas pela Devedora.

6.2. Destinação de Recursos pela Devedora. Os recursos obtidos com a integralização das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora (o que, para que não haja dúvidas, inclui sua matriz e quaisquer de suas filiais), até a Data de Vencimento, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo III.A do presente Termo de Securitização (os "Empreendimentos Destinação" e a "Destinação de Recursos").

6.2.1. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no Anexo III.B. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita no Anexo III.B, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida por meio de aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao presente Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

6.2.2. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a destinar todo o valor relativo



aos Recursos na forma acima estabelecida, independentemente da realização do Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI. Ocorrendo Resgate Antecipado dos CRI, as obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.2.3. Com relação ao cronograma indicativo constante do Anexo III.C a este Termo de Securitização, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar o Termo de Emissão de Notas Comerciais ou o presente Termo de Securitização e (ii) tal atraso não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou em resgate antecipado dos CRI.

6.2.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento, inserir novos empreendimentos imobiliários dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação ("Novos Empreendimentos Destinação") para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, desde que referida inserção seja objeto de aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do presente Termo de Securitização.

6.2.5. Nos termos do Termo de Emissão, a inserção de Novos Empreendimentos Destinação deverá ser solicitada à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Emissora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível. Caso a solicitação de inserção seja aprovada pelos Titulares de CRI ou caso a referida Assembleia Especial de Titulares de CRI relativa à inserção de Novos Empreendimentos Destinação não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação (hipótese em que a proposta da Devedora para a inserção dos Novos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada), o Termo de Emissão e o presente Termo de Securitização deverão ser aditados para incluir os Novos Empreendimentos Destinação, devendo tais aditamento ser celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

6.2.6. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora (i) encaminhará para a Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento, até a Data de Vencimento ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento), relatório no formato previsto no Termo de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, sendo que o primeiro Relatório de Verificação deverá ser entregue pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI até 30 de setembro de 2025; e (ii) no mesmo prazo, enviará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos



documentos comprobatórios da Destinação de Recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios da Destinação"). A Devedora deverá encaminhar o Relatório de Verificação sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos no Termo de Emissão, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos no Termo de Emissão e no presente Termo de Securitização.

6.2.7. Para fins do disposto na Cláusula 6.2.6 acima, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos ou informações adicionais referentes à Destinação de Recursos ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, inclusive atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Emissora de qualquer determinação ou solicitação de autoridades ou órgãos reguladores, leis ou regulamentação aplicável.

6.2.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a Destinação de Recursos, exclusivamente e nos termos previstos nesta Cláusula 6, e se compromete a envidar seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios da Destinação, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pelas Devedora em decorrência das Notas Comerciais. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio dos documentos encaminhados pela Devedora, devendo buscar outros documentos que possam comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios da Destinação, se necessário.

6.2.9. Conforme previsto no Termo de Emissão, a Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

6.2.10. A Devedora se obrigou, ainda, em caráter irrevogável e irretratável, no âmbito do Termo de Emissão, a indenizar a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios não contratuais) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da comprovada utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida no Termo de Emissão.

6.2.11. Para os fins da presente Cláusula, o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal



acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios da Destinação.

6.2.12. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da Destinação de Recursos descrita na presente Cláusula 6 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

6.2.13. A Devedora se obrigou, nos termos do Termo de Emissão, a não destinar os recursos da presente Emissão para pagamentos em operações entre partes relacionadas, nos termos da Resolução CMN nº 5.118.

7. ATUALIZAÇÃO, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

7.1. CRI 1ª Série

7.1.1. Amortização Programada dos CRI 1ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série será amortizado em 1 (uma) parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, qual seja, em 19 de junho de 2030 ("Data de Amortização dos CRI 1ª Série").

7.1.2. Atualização Monetária dos CRI 1ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série não será atualizado monetariamente.

7.1.3. Remuneração dos CRI 1ª Série. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondente ao percentual máximo de até 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a serem definidos em Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração dos CRI 1ª Série"). A Remuneração dos CRI 1ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J" = valor da Remuneração dos CRI 1ª Série acumulada no período, devida no Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



Fator DI'' = produtório das Taxas DI com uso de percentual aplicado a partir da data de início de cada Período de Capitalização dos CRI 1ª Série, inclusive, até a data de cálculo do pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k \times p)$$

Onde:

“k” corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo k um número inteiro;

“n”: corresponde ao número total de Taxas DI consideradas no Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

“p”: corresponde ao percentual a ser aplicado sobre a Taxa DI, informado com 4 (quatro) casas decimais, conforme definido em Procedimento de *Bookbuilding*;

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

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

Onde:

“k” = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

DI_k”: Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem de 4 (quatro) Dias Úteis;

Observações:

- 1) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3 – Segmento CETIP UTM.
- 2) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times p)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 3) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.



- 4) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 5) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem. Exemplo: para cálculo no dia 19 (dezenove), o DIk considerado será o publicado no final do dia 15 (quinze), considerando que 19 (dezenove), 18 (dezoito), 17 (dezesete), 16 (dezesesseis) e 15 (quinze) são Dias Úteis;

7.1.4. Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série. Os valores relativos à Remuneração dos CRI 1ª Série serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso.

7.1.5. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora relativa às Notas Comerciais 1ª Série e decorrentes do Termo de Emissão, inclusive a Remuneração dos CRI 1ª Série, será aplicado, em sua substituição, a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série (e consequente, da Remuneração dos CRI 1ª Série), não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.1.5.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo. No caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial exclusiva dos Titulares de CRI 1ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 1ª Série e, consequentemente, das Notas Comerciais 1ª Série ("Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 1ª Série"). Tal Assembleia Especial deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de segunda convocação.

7.1.5.2. Até a deliberação do Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 1ª Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais 1ª Série, previstas no Termo de Emissão, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.



7.1.5.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de que trata a Cláusula 7.1.5.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

7.1.5.4. Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 1ª Série entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 1ª Série, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 1ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) e a última Data de Pagamento até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 1ª Série. A Taxa DI a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série nessa situação será a última Taxa DI disponível.

7.2. CRI 2ª Série

7.2.1. Amortização Programada dos CRI 2ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais sendo que a primeira parcela em 18 de junho de 2031 e a segunda e última parcela na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, qual seja, em 17 de junho de 2032 (cada uma, uma “Data de Amortização dos CRI 2ª Série”). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$Aai = VNe \times Tai$$

Onde:

Aai = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais conforme tabela do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

7.2.2. Atualização Monetária dos CRI 2ª Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série não



será atualizado monetariamente.

7.2.3. Remuneração dos CRI 2ª Série. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 2ª Série"). A Remuneração dos CRI 2ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

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

Onde:

J = valor unitário da remuneração de cada um dos CRI 2ª Série no final do respectivo Período de Capitalização dos CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

$$Fator de Juros = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser determinada no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

7.2.4. Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série. Os valores relativos à Remuneração dos CRI 2ª Série serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de



Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI.

7.2.5. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora relativa às Notas Comerciais 2ª Série e decorrentes do Termo de Emissão, inclusive a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, será aplicado, em sua substituição, a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.2.5.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais 2ª Série ou aos CRI 2ª Série por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo. No caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial exclusiva dos Titulares de CRI 2ª Série, nos termos previstos neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 2ª Série e, consequentemente, das Notas Comerciais 2ª Série ("Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 2ª Série"). Tal Assembleia Especial deverá ser realizada dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação do edital de convocação, ou, caso não se verifique quórum para instalação da Assembleia Especial em primeira convocação, no prazo de 8 (oito) dias contados da nova publicação do edital de segunda convocação.

7.2.5.2. Até a deliberação do Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 2ª Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais 2ª Série (e consequentemente, aos CRI 2ª Série), previstas no Termo de Emissão, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

7.2.5.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de que trata a Cláusula 7.2.5.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

7.2.5.4. Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 2ª Série entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 2ª Série, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 2ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em



referida Assembleia Especial, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) e a última Data de Pagamento até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série. A Taxa DI a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série nessa situação será a última Taxa DI disponível.

7.3. CRI 3ª Série

7.3.1. Amortização Programada dos CRI 3ª Série. Ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série será amortizado em 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 20 de junho de 2033, a segunda parcela em 19 de junho de 2034 e a última parcela na Data de Vencimento dos CRI 3ª Série, qual seja, em 19 de junho de 2035 (cada uma, uma "Data de Amortização dos CRI 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização dos CRI 1ª Série e a Data de Amortização dos CRI 2ª Série, "Data de Amortização dos CRI"). Os valores devidos a título de amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

$$A_{ai} = VNa \times Tai$$

Onde:

A_{ai} = valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = conforme abaixo definido.

Tai = i-ésima taxa de amortização programada, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais conforme tabela do Anexo II ao presente Termo de Securitização.

7.3.2. Atualização Monetária dos CRI 3ª Série. Tendo em vista que o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, será objeto de atualização monetária pelo IPCA, nos termos do Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, pela variação mensal acumulada do IPCA, calculada de forma pro rata temporis por Dias Úteis até a liquidação integral dos CRI 3ª Série, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série" e "Atualização Monetária dos CRI 3ª Série", ou "Atualização"):



$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 3ª Série, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à Primeira Data de Integralização dos CRI, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na atualização monetária dos CRI 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 (um) até "n";

dup = número de Dias Úteis a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente anterior (conforme abaixo definido), inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, considera-se o "dut" como sendo o número de Dias Úteis entre o que seria a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série anterior, caso existisse, e a primeira Data de Aniversário dos CRI 3ª Série. Para o primeiro período, deverá ser considerado $dut = 20$ (vinte) Dias Úteis.

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior, ou na própria Data de Aniversário dos CRI 3ª Série. Após a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da Atualização Monetária das Notas Comerciais 3ª Série; e



NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "k".

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária dos CRI 3ª Série:

1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

2) O produtório final é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

3) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste a este Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

4) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

5) Considera-se "Data de Aniversário dos CRI 3ª Série" todo o dia 15 (quinze) de cada mês, e caso a referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente.

6) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário dos CRI 3ª Série consecutivas.

7) Se até a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série o NI_k não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do Fator "C" um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA ("Número Índice Projetado 3ª Série" e "Projeção 3ª Série", respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado 3ª Série do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção 3ª Série = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado 3ª Série será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém,



devida nenhuma compensação entre a Devedora 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.

7.3.3. Remuneração dos CRI 3ª Série. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI 3ª Série" e, quando em conjunto com a Remuneração dos CRI 1ª Série e Remuneração dos CRI 2ª Série, "Remuneração"). A Remuneração dos CRI 3ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = Vna \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios unitários devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$\text{Fator de Juros} = \{[(\text{taxa} + 1)^{\frac{DP}{252}}]\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a definida em Procedimento de *Bookbuilding*;

DP = é o número de Dias Úteis relativo ou Período de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro;



Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série, o “Fator Juros” será calculado até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série no respectivo mês de pagamento.

7.3.4. Pagamento da Remuneração dos CRI 3ª Série. Os valores relativos à Remuneração dos CRI 3ª Série serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento dos CRI 3ª Série (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo II deste Termo de Securitização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI.

7.3.5. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora relativa às Notas Comerciais 3ª Série e decorrentes do Termo de Emissão, inclusive a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, será aplicado, em sua substituição, o Número Índice Projetado 3ª Série divulgado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

7.3.5.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo. No caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial exclusiva dos Titulares de CRI 3ª Série, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 3ª Série e, conseqüentemente, das Notas Comerciais CRI 3ª Série (“Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 3ª Série”).

7.3.5.2. Até a deliberação do Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 3ª Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações relativas neste Termo de Securitização, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

7.3.5.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial de que trata a Cláusula 7.3.5.2 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração dos CRI 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

7.3.5.4. Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 3ª Série entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 3ª Série, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial em primeira ou em segunda convocação, a Devedora deverá



resgatar as Notas Comerciais 3ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial, ou (iii) na Data de Vencimento Notas Comerciais 3ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo preço descrito na Cláusula 7.3.5.1 acima, sem incidência de qualquer prêmio. O índice IPCA a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série nessa situação será o último índice IPCA disponível.

Disposições aplicáveis ao CRI 1ª Série, aos CRI 2ª Série e aos CRI 3ª Série

7.4. Após a Data de Integralização, cada CRI terá seu valor de amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste Termo de Securitização, calculado pela Emissora e confirmado pelo Agente Fiduciário, com base na Remuneração dos CRI.

7.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

7.6. Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos conforme tabelas constantes no Anexo II deste Termo de Securitização, a partir da Primeira Data de Integralização, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Extraordinária dos CRI, observado que não haverá prioridade de pagamentos da Remuneração dos CRI 1ª Série, da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 3ª Série.

7.6.1. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos de pagamento sejam dias em que não sejam considerados Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.

7.7. Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, devidas no mês em questão, serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data de pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada, sendo que as tabelas constantes no Anexo II deste Termo de Securitização já contemplam o referido intervalo.

7.7.1. A prorrogação prevista acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários e o repasse dos recursos aos Titulares de CRI.

7.8. Nas Datas de Vencimento, a Emissora deverá proceder à liquidação total dos CRI, conforme o caso, pelo Valor Nominal Unitário, saldo do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado, em todos os casos acrescido da Remuneração dos CRI aplicável à respectiva série.

7.9. Em qualquer caso, para fins do presente Termo de Securitização, nas hipóteses em que o Patrimônio Separado dispuser de recursos, tiverem sido respeitados os procedimentos operacionais



de recebimento de recursos dispostos neste Termo de Securitização e houver atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI de uma respectiva série, exclusivamente imputado à Emissora, serão devidos pela Emissora, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, além da Remuneração dos CRI 1ª Série, da Remuneração dos CRI 2ª Série e da Remuneração dos CRI 3ª Série, se aplicável, do valor integral de amortização dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata temporis*, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ambos incidentes sobre o valor devido e não pago, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

8. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI; AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

8.1. Resgate Antecipado dos CRI. Haverá o Resgate Antecipado dos CRI, conjunto ou de uma determinada Série dos CRI, conforme o caso, na ocorrência: **(i)** de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (de uma ou mais séries das Notas Comerciais); **(ii)** da ocorrência de alguma das hipóteses de vencimento antecipado automático das Notas Comerciais ou declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais no caso de hipótese de vencimento antecipado não automático; e/ou **(iii)** da ocorrência de uma das hipóteses de Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, nos termos do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Resgate Antecipado dos CRI").

8.1.1.1. Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo; e (iv) do prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos itens (i) a (iii) acima.

8.1.1.2. Valor do Resgate Antecipado Facultativo 2ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 2ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos



referentes às Notas Comerciais 2ª Série que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo; e

- (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 2ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVP_k = \left\{ \left[(1 + Taxa\ DI)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration



remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

n_k = número de dias entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

8.1.1.3. Valor do Resgate Antecipado Facultativo 3ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 3ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 3ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo; ou
- (b) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \times C \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

C = conforme definido na Cláusula 7.9.13 do Termo de Emissão, conforme o caso, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série;



n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo " n " um número inteiro;

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

$$[(1 + \text{TESOUROIPCA}) \times 1]^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série.

nk = número de dias entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela " k " vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Duration} = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

8.1.1.4. Em qualquer uma das hipóteses, a Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, conforme o caso, por meio de comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, ao Escriturador e ao Agente Liquidante, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da respectiva Série, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais; e (iii) demais informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da respectiva Série ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo").

8.1.1.5. O envio da Notificação de Resgate Antecipado Facultativo: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Notas Comerciais pelo Valor do Resgate Antecipado Facultativo, o qual deverá ser pago pela Devedora à Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) fará com que a Securitizadora inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva Série, sendo certo que resgate antecipado dos CRI somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

8.1.1.6. Uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora cancelará as respectivas Notas Comerciais.



8.1.1.7. Após o recebimento da Notificação de Liquidação Antecipada Facultativa, a Emissora comunicará aos Titulares de CRI da respectiva Série, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e à B3, por meio de disponibilização na Página mundial da rede de computadores da Emissora (<https://www.opea.com.br/pt/>) e no Sistema Fundos.NET, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis do Resgate Antecipado dos CRI.

8.1.1.8. A publicação conterá, no mínimo, as seguintes informações: (a) a ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; (b) a data prevista para o efetivo Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série e, consequente, pagamento aos Titulares de CRI da respectiva Série; (c) o valor do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva Série; e (d) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI da respectiva Série. A Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário referida publicação no mesmo dia de sua realização ou no próximo Dia Útil subsequente a sua publicação.

8.1.1.9. Os pagamentos decorrentes de qualquer Resgate Antecipado dos CRI, conjunto ou de uma determinada Série dos CRI, conforme o caso, alcançarão, indistintamente, todos os CRI da respectiva Série, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

8.1.1.10. A Emissora utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais para o pagamento, aos Titulares de CRI, do respectivo preço de resgate, em razão do Resgate Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização.

8.1.1.11. Se, após o pagamento da totalidade do preço de resgate aos Titulares de CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem recursos, estes devem ser restituídos pela Emissora à Devedora mediante depósito pela Emissora em conta de livre movimento a ser oportunamente indicada pela Devedora.

8.1.1.12. 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.

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

8.1.1.14. Não será admitido resgate antecipado parcial das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

8.1.1.15. Evento Tributário. Para os fins deste Termo de Securitização, será considerado um “Evento Tributário” a ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: qualquer evento que acarrete retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI, criação ou majoração de impostos sobre os CRI ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com



relação aos rendimentos pagos aos Titulares dos CRI.

8.1.1.16. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora se obrigou a: (a) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável, decorrente de um Evento Tributário; e (b) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência de qualquer Evento Tributário, de modo que a Devedora deverá acrescer aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento Tributário não tivesse acontecido. Para que não haja dúvidas, não será devido nenhum prêmio de pré-pagamento pela Devedora aos Titulares de CRI em caso de resgate decorrente de um Evento Tributário.

8.1.2. Eventos de Vencimento Antecipado.

8.1.2.1. Eventos de Vencimento Antecipado Automático. Nos termos do Termo de Emissão, as Notas Comerciais vencerão antecipadamente de forma automática, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses a seguir descritas ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Notas Comerciais e/ou prevista no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação de que sejam parte, na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;
- (ii) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial, administrativa ou sentença arbitral, (a) do Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação em sua integralidade; ou (b) qualquer disposição do Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação que afete o fluxo de pagamentos devido aos Titulares de CRI;
- (iii) (a) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer entidade do Grupo Econômico sobre a validade, eficácia e/ou executabilidade de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação; ou (b) prática, pela Devedora, e/ou por qualquer entidade do Grupo Econômico, de qualquer ato visando anular, revisar ou cancelar, por meio judicial ou extrajudicial qualquer disposição do Termo de Emissão, do Termo de Securitização, ou de qualquer dos Documentos da Operação;
- (iv) qualquer forma de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora das obrigações assumidas no Termo de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação de que seja parte;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora; (d) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (e) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;



- (vi) (a) propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (b) ingresso, pela Devedora, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (c) requerimento, pela Devedora, de antecipação judicial prevista no artigo 6º, parágrafo 12º, da Lei 11.101 ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; (d) proposta, pela Devedora, de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial, ou qualquer outra medida antecipatória, como o pedido de suspensão de execução de dívidas, independentemente do deferimento do respectivo pedido, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; (e) pedido de suspensão pela Devedora, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial ou qualquer evento similar, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou, ainda, (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições incluindo, sem limitação, aquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;
- (vii) resgate, recompra, amortização ou bonificação de ações, pagamentos aos sócios da Emissora de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre o capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações estabelecidas no Termo de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Operação de que seja parte, observado o respectivo prazo de cura, caso aplicável;
- (viii) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto (a) nos casos de incorporação, pela Devedora, de qualquer das sociedades de seu Grupo Econômico; (b) por reorganizações societárias entre as sociedades do Grupo Econômico da Devedora, desde que (b.i) não haja alteração da participação direta ou indireta da Devedora nas sociedades do Grupo Econômico envolvidas na reorganização societária; (b.ii) não haja rebaixamento de *rating* dos CRI apurado pela Agência de Classificação de Risco no Relatório de Classificação de Risco imediatamente anterior em razão da reorganização societária; (c) pelos casos de cisão total ou parcial de qualquer das sociedades do Grupo Econômico da Devedora em que ocorra a versão do acervo cindido para a Devedora; (d) no caso de transformação da Devedora em sociedade anônima por ações; e (e) pelos casos em que a Devedora se torne sócia de qualquer outras empresas de seu Grupo Econômico das quais não é sócia na Data de Emissão, contanto que isso não resulte em rebaixamento do *rating* dos CRI apurado pela Agência de Classificação de Risco no Relatório de Classificação de Risco imediatamente anterior;
- (ix) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;



- (x) inadimplemento, pela Devedora (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Devedora (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (xi) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para a Destinação de Recursos na forma prevista na Cláusula 6.1 do Termo de Emissão;
- (xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa ou enganosa; e/ou
- (xiii) caso o Termo de Emissão ou o Termo de Securitização seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou, por qualquer outra forma, extinto.

8.1.2.2. Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Nos termos do Termo de Emissão, a ocorrência de qualquer um dos eventos a seguir descritos ("Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"), observados os respectivos prazos de cura, ensejará o vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória prevista no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação de que seja parte, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) decisão judicial transitada em julgado desfavorável no âmbito de questionamento sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer disposição do Termo de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação de que a Devedora seja parte;
- (iii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças (inclusive ambientais) necessárias à realização das atividades sociais da Devedora, exceto por aquelas que (i) estejam em processo tempestivo de renovação, ou (ii) tenham tido sua exigibilidade suspensa, conforme determinado por decisão judicial ou administrativa competente;
- (iv) caso a Devedora deixe de apresentar, nos prazos previstos no Termo de Emissão, o Relatório de Destinação de Recursos acompanhada de eventuais esclarecimentos e documentos adicionais, comprovando a Destinação de Recursos;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora no Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é imprecisa, insuficiente, desatualizada, inconsistente ou incorreta, na data em que foram prestadas;



- (vi) protesto de títulos cujo valor individual ou global ultrapasse R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em moeda estrangeira, contra a Devedora ou Novas Controladas, salvo se no prazo legal a Devedora comprovar à Securitizadora que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro ou era ilegítimo e foi cancelado ou teve sua exigibilidade suspensa, (b) o protesto seja cancelado ou teve a sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (vii) existência de restrições cadastrais em órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, CCF, CADIN, dentre outros, inclusive de caráter fiscal), que venham a recair sobre a Devedora ou Novas Controladas, em valor, individual ou agregado, superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em moeda estrangeira;
- (viii) inadimplemento, pela Devedora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral, a partir do momento em que se tornar(em) exequível(eis), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em moeda estrangeira;
- (ix) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora ou Novas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos em montante superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões);
- (x) existência de procedimento administrativo ou judicial por autoridade competente em face da Devedora, qualquer entidade de seu Grupo Econômico ou seus diretores, administradores, funcionários e representantes, em razão da atuação em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis, sejam locais ou internacionais, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, à *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção");
- (xi) constituição, pela Devedora, de qualquer obrigação financeira que envolva a outorga de garantia real, exceto nas hipóteses em que (a) tal garantia seja igualmente concedida em favor desta Emissão, de forma a assegurar paridade de tratamento entre os credores (pari passu); (b) a obrigação garantida seja contraída junto a Instituições Oficiais de Fomento; e/ou (c) o bem objeto da garantia esteja sendo adquirido por meio de financiamento bancária ou leasing financeiro e o próprio bem seja o único ativo garantindo o pagamento de tal dívida;
- (xii) não observância, pela Devedora, em qualquer exercício social durante toda a vigência da Emissão, dos índices financeiros abaixo indicados ("Índices Financeiros"), a serem apurados anualmente pela Devedora e verificados pela Securitizadora, com base nas demonstrações



financeiras anuais individualizadas da Devedora, auditadas por uma Empresa de Auditoria, a partir, inclusive, das informações anuais individualizadas da Devedora relativas ao exercício a findar em 31 de dezembro de 2025:

- (a) índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo EBITDA (conforme abaixo definido), que deverá ser igual ou inferior a 3,0x (três vezes);

Sendo que, para fins do cálculo dos Índices Financeiros:

“Dívida” significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, recebíveis antecipados exclusivamente com direito de regresso cujos riscos e benefícios não sejam transferidos após a transação ser completada, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui-se também como Dívida (i) os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), com exceção de hedges operacionais, bem como (ii) quaisquer obrigações de pagamento assumidas pela Emissora em decorrência de operações de fusão, aquisição ou incorporação, inclusive parcelas contingentes ou diferidas (earn-outs).

“Dívida Líquida” significa o valor da Dívida menos as disponibilidades em caixa, aplicações financeiras e ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos) e menos o caixa das empresas adquiridas e ainda não consolidadas.

“EBITDA” significa o lucro antes das receitas/despesas financeiras líquidas do imposto de renda e contribuição social, da participação de minoritários, depreciação e amortização. O cálculo do EBITDA deverá incluir o EBITDA pro forma (i) das empresas adquiridas pela Devedora nos 12 (doze) meses anteriores à data da divulgação das últimas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e (ii) que não tenha sido consolidado integralmente em tal período de apuração nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora.

- (xiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, exceto (a) se os ativos forem integrantes do estoque da Devedora; (b) no caso de alienação de ativos obsoletos; (c) no caso de cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, durante a vigência das Notas Comerciais, de ativo com valor individual, ou de ativos com valor total agregado, não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); (d) no curso normal dos negócios, desde que substituído por outro ativo de mesma natureza; e/ou (e) ativos que não sejam necessários para a realização do objeto social da Devedora, incluindo veículos terrestres de passeio e aeronaves de passageiros;
- (xiv) se ocorrer qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário da Devedora, de forma direta ou indireta, que resulte em uma mudança em seu



Sócio Controlador, excetuado se a mudança ocorrer para pessoa física que seja familiar dos atuais controladores, até o 3º (terceiro) grau de parentesco, desde que tal pessoa permaneça como controladora direta da Devedora e não haja nova mudança de controle para terceiros não pertencentes ao mesmo grupo familiar sem anuência prévia e expressa dos Titulares de CRI. Para fins deste item, considera-se “Sócio Controlador” a pessoa, natural ou jurídica, ou o grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto, ou sob controle comum, que se enquadre no conceito de controle decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;

- (xv) se houver alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar as suas atividades preponderantes ou a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (xvi) abandono total ou paralisação das atividades da Devedora por período igual ou superior a 90 (noventa) dias consecutivos;
- (xvii) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial, administrativa ou sentença arbitral, (a) de forma parcial, do Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação; ou (b) de qualquer disposição do Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação que não afete o fluxo de pagamentos devido aos Titulares de CRI;
- (xviii) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, de qualquer sociedade integrante do Grupo Econômico; (b) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, de qualquer outra entidade do Grupo Econômico, exceto caso a extinção de tal entidade se dê por incorporação pela Devedora ou por cisão total com versão do acervo cindido para a Devedora; (c) decretação de falência de qualquer entidade do Grupo Econômico; (d) pedido de autofalência formulado por qualquer entidade do Grupo Econômico; (e) pedido de falência de qualquer entidade do Grupo Econômico, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
- (xix) (a) propositura, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (b) ingresso, por qualquer entidade do Grupo Econômico, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (c) requerimento, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de antecipação judicial prevista no artigo 6º, parágrafo 12º, da Lei 11.101 ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; (d) proposta, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial, ou qualquer outra medida antecipatória, como o pedido de suspensão de execução de dívidas, independentemente do deferimento do respectivo pedido, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; (e) pedido de suspensão por qualquer entidade do Grupo Econômico, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial ou qualquer



evento similar, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou, ainda, (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições incluindo, sem limitação, aquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores, desde que envolvendo qualquer das entidades do Grupo Econômico;

- (xx) inadimplemento, por qualquer entidade do Grupo Econômico (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação de qualquer entidade do Grupo Econômico (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras Moedas; ou
- (xxi) (a) sentença judicial condenatória transitada em julgado em razão da prática de atos, pela Devedora, que importem em violação à Legislação Socioambiental; ou (b) sentença judicial condenatória, em qualquer instância, em razão da prática de atos, pela Devedora, que importem em violação à legislação relativa a (b.i) trabalho infantil; (b.ii) trabalho escravo, conforme definido no artigo 149 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; (b.iii) incentivo à prostituição; (d) discriminação de raça ou de gênero; ou (b.iv) assédio sexual.

8.1.2.3. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 8.1.2.2 acima deverá ser convocada no prazo de até 07 (sete) dias a contar da data em que a Securitizadora tomar ciência da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado Não Automático e deverá ser realizada nos prazos previstos na Cláusula 15.3 abaixo.

8.1.2.4. Na primeira convocação, caso os Titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação votem contrariamente ao vencimento antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não deverão declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente, dos CRI.

8.1.2.5. Na hipótese de a referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI não ser realizada em decorrência da não obtenção do quórum de instalação previsto na Cláusula 15.11 deste Termo de Securitização, será realizada segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no prazo previsto na Cláusula 8.1.2.3 acima, a ser instalada com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

8.1.2.6. Caso, em segunda convocação, os Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes, desde que estejam presentes Titulares dos CRI em Circulação que representem no mínimo 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação ou ao quórum mínimo exigido pela regulamentação aplicável em vigor, o que for maior, votem contrariamente ao vencimento antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário **não** deverão declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

8.1.2.7. Na hipótese de não obtenção do quórum de instalação em segunda convocação ou ausência do quórum necessário para a deliberação em segunda convocação, a Emissora e/ou o



Agente Fiduciário deverão declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI.

8.1.2.8. A ocorrência dos eventos descritos nas Cláusulas acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora, conforme o caso, à Emissora, em prazo de até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento.

8.1.2.9. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI.

8.1.2.10. Valor Devido Antecipadamente. Na ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (tanto em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, quanto por declaração da Securitizadora, após consulta aos Titulares dos CRI, em razão de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático), a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento: (i) em relação às Notas Comerciais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo das Notas Comerciais 1ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até o vencimento; (ii) em relação às Notas Comerciais 2ª Série, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até o vencimento; e (iii) em relação às Notas Comerciais 3ª Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até o vencimento; em todos os casos, será incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e do Termo de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Devedora, dos termos previstos neste Termo de Emissão, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI dos quais a Devedora seja parte ("Valor Devido Antecipadamente").

8.1.2.11. O Valor Devido Antecipadamente deverá ser pago, pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento, pela Devedora, de comunicação escrita a ser enviada pela Emissora. Os pagamentos serão efetuados pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora 2.

8.1.2.12. A B3 deverá ser comunicada imediatamente após a declaração do vencimento antecipado e em conformidade com os demais termos e condições do respectivo Manual de Operações da B3.



8.2. Amortização Extraordinária dos CRI. Haverá amortização extraordinária de uma Série dos CRI nos casos em que houver uma Amortização Extraordinária Facultativa da respectiva série das Notas Comerciais (ou de todas as Séries dos CRI caso todas as séries das Notas Comerciais sejam objeto de Amortização Extraordinária Facultativa), observados o limite máximo de amortização de 98% (noventa e oito por cento): (a) em relação aos CRI 1ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série (ou seu saldo); (b) em relação aos CRI 2ª Série, do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série (ou seu saldo); (c) em relação aos CRI 3ª Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI 3ª Série ("Amortização Extraordinária dos CRI").

8.2.1.1. Uma vez atingido o prazo acima descrito na Cláusula 8.2 acima, e em sendo de seu interesse realizar uma Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora deverá comunicar sua pretensão à Emissora mediante envio de notificação com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva amortização extraordinária, com cópia ao Agente Fiduciário, ao Escriturador dos CRI e ao Agente Liquidante.

8.2.2. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa, o valor a ser pago pela Devedora ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa") será equivalente àquele indicado nas Cláusulas 8.2.2.1, 8.2.2.2 e 8.2.2.3, conforme o caso.

8.2.2.1. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 1ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Primeira Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e (iv) do prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos itens (i) a (iii) acima.

8.2.2.2. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 2ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 2ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais; e



- (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais 2ª Série;
VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 2ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = \left\{ \left[(1 + Taxa DI)^{\frac{nk}{252}} \right] \right\}$$

Onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

nk = número de dias entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.



8.2.2.3. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 3ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 3ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série; ou
- (b) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

C = conforme definido na Cláusula 7.9.13 do Termo de Emissão, conforme o caso, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;



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

$$[(1 + \text{TESOUROIPCA}) \times 1]^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série.

nk = número de dias entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

8.2.3. Após o recebimento de comunicação da Devedora à Emissora sobre a Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, a Emissora comunicará aos Titulares de CRI da respectiva Série, ao Agente Fiduciário, ao Escriturador e à B3, por meio de disponibilização na Página mundial da rede de computadores da Emissora (www.opea.com.br) e no Sistema Fundos.NET, com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva Amortização Extraordinária dos CRI.

8.2.3.1. A publicação conterá, no mínimo, as seguintes informações: (a) a ocorrência de Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série; (b) a data prevista para a efetiva Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série e consequente pagamento aos Titulares de CRI da respectiva Série; (c) o valor da Amortização Extraordinária dos CRI da respectiva Série, o qual deverá corresponder ao Preço de Amortização Extraordinária da respectiva Série; e (d) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares de CRI da respectiva Série. A Emissora encaminhará referida publicação ao Agente Fiduciário no mesmo dia de sua realização ou no próximo Dia Útil subsequente a sua publicação.

8.2.3.2. Os pagamentos decorrentes de qualquer Amortização Extraordinária dos CRI, em conjunto ou de uma determinada Série dos CRI, conforme o caso, serão realizados de forma pro rata entre todos os Titulares de CRI da respectiva Série e alcançarão, indistintamente, todos os CRI da respectiva Série, por meio de procedimento adotado pela B3, para os ativos custodiados eletronicamente na B3.

8.2.3.3. A Emissora utilizará os recursos decorrentes dos valores devidos pela Devedora, em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais, para o pagamento, aos Titulares de CRI, do preço de Amortização Extraordinária, em razão da Amortização Extraordinária dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis seguintes ao do recebimento de tais recursos, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos previstos neste Termo de Securitização, devendo observar a ordem de pagamentos elencada neste Termo de Securitização. A Amortização Extraordinária dos CRI somente será efetuada após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO



9.1. Nos termos previstos pela Lei 14.430, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre quaisquer valores depositados nas Contas Centralizadoras.

9.2. Os Créditos Imobiliários, objeto do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir patrimônio distinto, que não se confunde com o da Emissora, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI a que estejam afetados, nos termos do artigo 27 da Lei 14.430.

9.2.1. O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários e pelas Notas Comerciais, bem como pelos valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras.

9.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação do Patrimônio Separado.

9.2.3. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra, cabendo, nessa hipótese, à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do respectivo Patrimônio Separado, observando os procedimentos do artigo 30 da Lei nº 14.430 e artigo 33, §5º, da Resolução CVM 60.

9.3. Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI; e (iii) não são passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.4. Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei 14.430, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória 2.158-35.

9.5. Todos os recursos decorrentes do Fundo de Despesas retidos na Conta Centralizadora 1 poderão ser aplicados nas Aplicações dos Fundos, a critério da Emissora, sem necessidade de autorização prévia da Devedora. 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.

9.5.1. Todas as transferências realizadas pela Emissora à Devedora oriundas de atualização do



saldo do Fundo de Despesas, serão realizadas líquidas de tributos.

9.6. O presente Termo de Securitização, seus respectivos anexos e eventuais aditamentos serão enviados para custódia no Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via eletrônica deste Termo de Securitização e de eventuais aditamentos, observado o Contrato de Custódia, ocasiões nas quais devem ser emitidas declarações na forma prevista no Anexo VII ao presente Termo de Securitização pelo Custodiante.

9.7. Administração do Patrimônio Separado: Observado o disposto nesta Cláusula, a Emissora, em conformidade com a Lei 14.430: (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão; (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade; (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio; e (iv) elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

9.7.1. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.7.2. A Emissora, ou qualquer empresa de seu grupo econômico, fará jus ao recebimento da Taxa de Administração, calculada *pro rata die* se necessário.

9.7.3. A Taxa de Administração será custeada diretamente pela Devedora, e será paga mensalmente, devendo a primeira parcela ser paga pela Devedora até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas mensalmente nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI, mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas. Caso a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme aplicável, após deliberação em Assembleia Especial, arcarão com a respectiva Taxa de Administração, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora.

9.7.4. A Taxa de Administração será acrescida dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (pagamento com *gross up*), tais como: (i) ISS, (ii) PIS; e (iii) COFINS, excetuando-se o imposto de renda de responsabilidade da fonte pagadora, bem como outros tributos que venham a incidir sobre a Taxa de Administração, sendo certo que serão acrescidos aos pagamentos valores adicionais, de modo que a Emissora receba os mesmos valores que seriam recebidos caso nenhum dos impostos elencados nesta Cláusula fosse incidente.

9.7.5. O Patrimônio Separado ressarcirá a Emissora, ou qualquer empresa de seu grupo econômico, de despesas razoáveis e comprovadamente incorridas no exercício de suas funções, relacionadas a contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal aos Titulares de CRI. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação comprovada da despesa em questão.

9.7.6. Não obstante o disposto no §4º do artigo 27 da Lei 14.430, a Emissora será responsável,



no limite do Patrimônio Separado, perante os Titulares dos CRI, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado que houver sido atingido em decorrência de ações judiciais ou administrativas de 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.

9.7.7. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, conforme listados na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização, poderá ensejar a administração extraordinária e transitória do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, sendo que, nesse caso, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial, observados os procedimentos previstos na Cláusula 10 deste Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, (hipótese na qual os respectivos Titulares dos CRI 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).

9.8. Sem prejuízo da constituição do Fundo de Despesas definido na Cláusula 12 abaixo, na Data de integralização dos CRI, para os fins de pagamento das despesas da Emissão e da Oferta, a Emissora reterá uma parcela dos recursos por ela recebidos em virtude da integralização dos CRI pelos Investidores no valor necessário para arcar com e/ou reembolsar as despesas razoáveis e comprovadas em razão da emissão dos CRI, conforme previamente aprovadas pela Devedora.

9.9. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de março de cada ano, quando serão levantadas e elaboradas as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, sendo certo que o primeiro exercício social se encerrará em 31 de março de 2026.

10. ADMINISTRAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DO PATRIMÔNIO SEPARADO; LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção imediata e transitória, pelo Agente Fiduciário, da administração extraordinária do Patrimônio Separado ("Administração Extraordinária do Patrimônio Separado"), sendo certo que, nesta hipótese, o Agente Fiduciário deverá convocar em até 15 (quinze) dias uma Assembleia Especial, observado o disposto na Cláusula 15 deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a forma de administração e/ou eventual liquidação do Patrimônio Separado, conforme o caso ("Evento de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (i) pedido ou requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial pela Emissora, independentemente de aprovação do plano de recuperação por seus credores ou deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;



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

(iv) desvio de finalidade de qualquer do Patrimônio Separado.

10.2. A Assembleia Especial mencionada a Cláusula 10.1 acima, instalar-se-á, em primeira convocação e em segunda convocação com a presença de qualquer quantidade de Titulares de CRI presentes, nos termos previstos no artigo 28 da Resolução CVM 60.

10.2.1. O Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora poderão promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: **(i)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10.1 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou **(ii)** caso a Assembleia Especial de que trata a Cláusula 10.1 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

10.3. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado poderá ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão dos CRI;

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

(iii) nos casos expressamente previstos na Cláusula 10.1 deste Termo de Securitização; e

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

10.3.1. Na hipótese prevista no inciso (i) da Cláusula 10.3 acima, tendo em vista que a insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização.

10.3.2. No caso de insolvência, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e deverá convocar em até 15 (quinze) dias de antecedência para primeira convocação e 8 (oito) dias para segunda convocação, Assembleia Especial para deliberar acerca das normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, em que serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. A Assembleia Especial deverá ser convocada na forma na forma prevista na Cláusula 15 deste Termo de Securitização, e será instalada: **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, conforme inciso I, §3º, do artigo 30 da Lei 14.430, e artigo 28 da Resolução CVM 60; e **(ii)** em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares de CRI presentes, conforme inciso II, §3º, do artigo 30 da Lei 14.430.



10.3.3. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, nos termos previstos na Cláusula 10.3.2.

10.3.4. A Assembleia Especial convocada para deliberar sobre: **(i)** a destituição e substituição da Securitizadora decidirá pela maioria simples dos votos dos Titulares de CRI presentes em referida Assembleia Especial; e **(ii)** qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado decidirá, pela maioria simples dos votos dos Titulares de CRI em Circulação, sobre o disposto na Cláusula 10.5 abaixo.

10.4. Nas hipóteses previstas nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 10.3 acima, a Assembleia Especial deverá ser realizada no prazo de até 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação que deverá informar, além da ordem do dia, o local, a data e a hora em que a Assembleia 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. A referida Assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. Ambas as publicações previstas nesta Cláusula serão realizadas na forma prevista pela Cláusula 15 abaixo. A Assembleia Especial acima se instala com a presença de qualquer número de Titulares de CRI. A liquidação do Patrimônio Separado em razão de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá se aprovado pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. A substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado somente ocorrerá se aprovada por Titulares de CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI, conforme parágrafo 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

10.4.1. Em referida Assembleia Especial, os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a nomeação de outra securitizadora, fixando as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração. O liquidante será a Emissora, caso esta não tenha sido destituída da administração do Patrimônio Separado.

10.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada nos termos do deliberado pelos Titulares de CRI em Assembleia Especial, mediante transferência, dos Créditos Imobiliários aos Titulares de CRI, por meio de qualquer das hipóteses previstas no artigo 25, inciso IV, da Resolução CVM 60 deliberada pelos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

10.5.1. Na hipótese da Cláusula 10.1, acima, e observado o disposto na Cláusula 10.3, destituída a Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida nova securitizadora: (i) administrar os créditos do Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, observado o disposto neste Termo de Securitização, e (iv) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e garantias eventualmente não realizados aos Titulares



de CRI, na proporção de CRI detidos por cada um.

10.6. A realização dos direitos dos Titulares de CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do §3º do artigo 27 da Lei 14.430, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

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

- (i) qualificação, pela Assembleia Especial, de um Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo certo que neste caso não ocorrerá a assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, logo, antes da destituição da Securitizadora, deverá ser convocada Assembleia Especial e deliberado a instituição da nova securitizadora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização que dure por mais de 1 (um) Dia Útil, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado e desde que exclusivamente a ela imputado; e/ou
- (iii) violação, pela Emissora, de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, conforme e no limite do que lhe for aplicável, as Leis Anticorrupção, sendo certo que neste caso não ocorrerá a assunção imediata do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, logo, antes da destituição da Securitizadora, deverá ser convocada Assembleia Especial e deliberado a instituição da nova securitizadora.

11. DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Serão de responsabilidade da Emissora, com os recursos do Patrimônio Separado, em adição aos pagamentos de amortização dos CRI, da Remuneração dos CRI e das demais Despesas:

- (i) as despesas com a gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, incluindo, sem limitação, o pagamento da Taxa de Administração e a remuneração dos prestadores de serviço;
- (ii) as despesas com prestadores de serviços contratados para a Emissão, tais como instituição custodiante e registrador dos documentos que representem os Créditos Imobiliários, Escriturador, Agente Liquidante, Agência de Classificação de Risco, Auditor Independente do



Patrimônio Separado, câmaras de liquidação onde os CRI estejam registrados para negociação;

- (iii) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores independentes ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e manutenção do Patrimônio Separado;
- (iv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;
- (v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Especial em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
- (vi) remuneração e todas as verbas devidas às instituições financeiras onde se encontrem abertas as contas correntes integrantes do Patrimônio Separado;
- (vii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, B3 Juntas Comerciais, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;
- (viii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Especiais na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
- (x) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;
- (xi) quaisquer taxas, tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado;
- (xii) quaisquer outros honorários, custos e despesas relacionados a este Termo de Securitização e na Resolução CVM 60, imputados ao Patrimônio Separado;
- (xiii) despesas com expedição de correspondência de interesse dos titulares dos CRI; e
- (xiv) remuneração da Agência de Classificação de Risco.

11.2. Observado o previsto nas Cláusulas 10.8 e 11.1 deste Termo de Securitização, após deliberação em Assembleia Especial, serão suportadas pelos Titulares de CRI as despesas descritas



na Cláusula 12.1 acima caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com referidas despesas.

11.3. Quaisquer despesas não dispostas neste Termo de Securitização serão de responsabilidade da Emissora, exceto (i) por encargos não previstos e que sejam, no entender da Emissora, próprios ao Patrimônio Separado e exigíveis para sua boa administração; e (ii) se houver ratificação posterior em deliberação da Assembleia Especial.

11.4. Constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI que não incidem no Patrimônio Separado: (i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição da Cláusula 11.1; e (ii) os tributos diretos e indiretos previstos no Anexo VIII.

11.4.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento da Taxa de Administração, será devido desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento), sobre o valor em atraso; e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor em atraso.

12. FUNDO DE DESPESAS, CUSTÓDIA E COBRANÇA

12.1. Fundo de Despesas. A Emissora descontará do valor total a ser pago à Devedora pela integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor do Fundo de Despesas"), necessário para constituição de um fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora 1 para fazer frente ao pagamento das despesas *flat* e às despesas recorrentes referente aos próximos 12 (doze) meses, conforme indicadas no Anexo IV ao presente Termo de Securitização ("Despesas Iniciais" e "Fundo de Despesas", respectivamente).

12.1.1. Se, eventualmente, o saldo do Fundo de Despesas se tornar inferior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Emissora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora (i) recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora 2, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, comprovante da referida recomposição à Emissora.

12.1.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.1.1 acima, 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 no Termo de Emissão e no presente Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado. As Despesas que forem pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado, serão reembolsadas pela Devedora no prazo de até 5 (cinco)



Dias Úteis contados da comunicação, mediante apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais.

12.1.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular das Contas Centralizadoras, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações dos Fundos, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

12.1.4. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com acréscimo dos Encargos Moratórios ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva Assembleia Especial convocada para este fim, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os Encargos Moratórios, que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, e deverão ser pagas na Ordem de Alocação dos Pagamentos.

12.1.5. Na hipótese da Cláusula acima, os Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial 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 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 das Notas Comerciais, e deverão ser pagas de acordo com a Ordem de Alocação dos Pagamentos.

12.1.6. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

12.1.7. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Emissora, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, 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 do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo mas não se limitando em decorrência da Destinação dos Recursos de forma diversa da estabelecida nos Documentos da Operação; (ii) das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; (iii) dos Documentos da Operação; ou (iv) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Emissora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Emissora 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 Emissora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Emissora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Emissora.

12.1.8. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Emissora 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 Emissora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Emissora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada e desde que comprovadamente decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora.

12.1.9. 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 Emissora, seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, bem como por suas partes relacionadas, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes do Termo de Emissão.

12.1.10. Caso, quando da quitação integral de todas as obrigações existentes no âmbito dos CRI e após a quitação de todas as Despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Emissora deverá transferir o montante excedente para uma conta corrente de livre movimentação da Devedora a ser indicada com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data de liquidação dos CRI, ou no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após a data em que forem liquidadas as obrigações da Emissora perante prestadores de serviço do patrimônio separado dos CRI, o que ocorrer por último.

12.2. Custódia. Para fins do disposto no artigo 34, §1º, da Resolução CVM 60, a Emissora declara que a custódia dos Documentos Comprobatórios será realizada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de Custodiante, cabendo-lhe a guarda e conservação dos Documentos Comprobatórios, bem como o registro das CCI emitidas por meio da Escritura de Emissão de CCI.

12.2.1. O Custodiante será responsável por receber e guardar as vias digitais, original ou cópia, conforme o caso, dos documentos comprobatórios relativos aos Créditos Imobiliários, representados pelas Notas Comerciais, em local seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, nos termos da Lei 14.430, e conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, o Custodiante deverá contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários, nos termos do artigo 34, §2º, da Resolução CVM 60.



12.2.2. O Custodiante deverá permitir o acesso às vias dos Documentos Comprobatórios pela Emissora e/ou quaisquer terceiros por ela indicados, em até 7 (sete) Dias Úteis contados da solicitação da Emissora nesse sentido, ou em prazo inferior, caso a Emissora seja compelida em decorrência de decisão judicial ou administrativa, a apresentar os documentos comprobatórios em prazo inferior ao acima indicado. Nesse caso, o Custodiante compromete-se a envidar seus melhores esforços para que a Emissora consiga cumprir o prazo.

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

12.2.4. O Custodiante manterá sob sua custódia 1 (uma) via eletrônica deste Termo de Securitização e posteriores aditamentos. Adicionalmente, sempre que houver aditamento ao presente Termo, a Devedora obriga-se a enviar ao Custodiante 1 (uma) via original emitida eletronicamente do aditamento para fins de custódia.

12.2.5. O Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Resolução CVM 60, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou no prazo especificamente previsto para atendimento de exigência legal ou regulamentar, o que for menor.

12.2.6. Remuneração do Custodiante: (i) será devido, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão B3, o pagamento único no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira 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, sendo que em caso de aditamento que altere as informações inseridas no registro do ativo na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; e (ii) serão devidas, pela prestação de serviços de custódia, parcelas anuais no valor de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, sem limitação, 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”; e (iv) 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.

12.2.7. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Custodiante, os débitos



em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

12.2.8. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso, após prévia aprovação, sempre que possível, quais sejam: custos com o Sistema de Negociação, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares dos CRI.

12.2.9. O Custodiante poderá ser substituído a qualquer tempo, mediante notificação por escrito da Emissora com pelo menos 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência, inclusive (i) em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora; (ii) caso requeira ou por qualquer outro motivo encontrar-se em processo de recuperação judicial, tiver sua falência decretada ou sofrer liquidação, intervenção judicial ou extrajudicial; (iii) em caso de superveniência de lei, regulamentação e/ou instrução de autoridades competentes que impeçam ou modifiquem a natureza, termos e condições dos serviços prestados; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custódia de documentos comprobatórios; (v) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (vi) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, a Emissora deverá contratar uma nova instituição para desempenhar os serviços de custódia dos Documentos Comprobatórios.

12.3. Cobrança. A Emissora declara que a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão efetuadas pela Emissora.

12.3.1. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

- (i) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas no Termo de Emissão;
- (ii) apurar e informar à Devedora o valor das parcelas dos Créditos Imobiliários devidas; e
- (iii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

12.3.2. Não serão constituídas provisões ou fundos de reserva para a cobrança judicial ou



extrajudicial dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

13. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

13.1. Sem prejuízo das demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e nos Documentos Comprobatórios, a Emissora, neste ato declara e garante que:

- (i) está ciente de que as Notas Comerciais da presente Emissão constituirão lastro da Operação de Securitização que envolverá a emissão dos CRI, disciplinada pelo presente Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN nº 5.118, e que será objeto da Oferta Pública dos CRI, bem como conhece e aceita a regulamentação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, assim como os precedentes da CVM em estruturas equivalentes, reconhecendo que a adequada e correta Destinação de Recursos é essencial à Operação de Securitização;
- (ii) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Notas Comerciais, inclusive com a forma de cálculo do valor devido;
- (iii) tem ciência da forma e condições dos CRI e do Termo de Securitização;
- (iv) a celebração do Termo de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente por ela assumida;
- (v) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;
- (vi) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração do Termo de Emissão, à Emissão das Notas Comerciais, ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Oferta Pública dos CRI, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (vii) os representantes legais da Devedora que assinam o Termo de Emissão possuem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora, as obrigações lá previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (viii) o Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e XII, do Código de Processo Civil, combinado com o artigo 48 da Lei 14.195;



- (ix) a celebração, os termos e condições do Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações lá previstas e a realização da Oferta dos CRI (a) não infringem o contrato social da Devedora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte, ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (c.1.) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (c.2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Devedora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
- (x) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (xi) as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública dos CRI pela CVM e constantes nos Prospectos da Oferta Pública dos CRI relativas à Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais nesta data, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública dos CRI;
- (xii) os Prospectos (a) contêm e conterão, nas suas respectivas datas, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública dos CRI, dos CRI, da Devedora e de suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Devedora e quaisquer outras informações relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento pela Devedora dos valores devidos nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (b) contêm e conterão, nas suas respectivas datas, informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública dos CRI; (c) não contêm e não conterão, nas suas respectivas datas, omissões de fatos relevantes; e (d) foram elaborados de acordo com as normas e regulamentação pertinentes, incluindo as normas da CVM, as do Código ANBIMA e as das Regras e Procedimentos ANBIMA;
- (xiii) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;
- (xiv) as demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, e até a data de assinatura do Termo de Emissão, não foi



identificado nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão;

- (xv) conhece e está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, aquelas editadas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA e pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, bem como por autoridades estaduais e municipais, e demais órgãos de controle, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (xvi) conhece e está cumprindo, bem como faz com que qualquer entidade de seu Grupo Econômico, e seus respectivos dirigentes, administradores, executivos, funcionários e subcontratados (desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora e/ou qualquer entidade de seu Grupo Econômico) cumpram todos e quaisquer dispositivos das Leis Anticorrupção, bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Leis Anticorrupção;
- (xvii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade esteja suspensa ou cujos valores estejam devidamente garantidos em juízo;
- (xviii) possui, e suas Controladas possuem, todas as licenças, autorizações, concessões, permissões e alvarás, inclusive de natureza ambiental, necessários ao regular exercício de suas atividades, válidos, eficazes, em pleno vigor e em perfeita ordem, inclusive, mas sem limitação, aqueles exigidos pela ANVISA, MAPA e IBAMA, exceto se (a) tais documentos estiverem em processo de renovação tempestiva e regular; ou (b) sua exigibilidade estiver suspensa por força de discussão de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial;
- (xix) inexistem (a) descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito, procedimento ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (b.1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b.2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar o Termo de Emissão, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou a Oferta dos CRI;
- (xx) não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Devedora;



- (xxi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do índice da Taxa DI, a ser aplicada às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série e do IPCA, a ser aplicado às Notas Comerciais às Notas Comerciais 3ª Série;
- (xxii) na presente data, não é parte em inquéritos, investigações ou ações judiciais ou administrativas envolvendo: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, (b) crime contra o meio ambiente, (c) descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou (d) práticas listadas no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
- (xxiii) respeita e respeitará, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, excetuados os descumprimentos sendo discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade esteja suspensa, e que não causem um Efeito Adverso Relevante, sendo certo que a utilização, pela Devedora, dos Recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;
- (xxiv) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil (ressalvado os casos de menor aprendiz, nos termos da legislação aplicável e em vigor), em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, 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, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes;
- (xxv) exceto pelo disposto na Cláusula 2.1 do Termo de Emissão, no que aplicável, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações nos termos do Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e
- (xxvi) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (b) 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; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto das Notas Comerciais e/ou dos CRI, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas atividades e de suas respectivas filiais, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumpre e cumprirá, a todo tempo, com todas as Leis Anticorrupção.

13.1.1. A Emissora declara, adicionalmente, que tem ciência das disposições legais e regulamentares aplicáveis à Emissão, não tendo praticado e obrigando-se a não praticar qualquer



ato em desacordo com tais disposições legais e regulamentares, em especial o artigo 18 da Resolução CVM 60, que versa ser vedado à companhia securitizadora (i) adquirir direitos creditórios ou subscrever títulos de dívida originados ou emitidos, direta ou indiretamente, por partes a ela relacionadas, com o propósito de lastrear suas emissões, salvo quando: (i.a) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a investidores qualificados; (i.b) os títulos de securitização sejam de colocação exclusiva junto a sociedades que integram o grupo econômico da Emissora; (i.c) as partes relacionadas sejam instituições financeiras e a cessão observar os normativos do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (i.d) houver a prática de warehousing, conforme definida no artigo 2º, XII da Resolução CVM 60; ou (i.e) houver gestão da inadimplência da carteira de direitos creditórios do Patrimônio Separado por meio de operação de cessão a partes relacionadas de direitos creditórios inadimplidos em troca de novos direitos creditórios aderentes aos critérios de elegibilidade e demais termos e condições estabelecidos no instrumento de emissão, desde que a operação seja necessária para que os investidores recebam a remuneração prevista no instrumento de emissão; (ii) prestar garantias em benefício próprio ou de outro patrimônio separado, utilizando os bens ou direitos sob regime fiduciário; (iii) receber recursos provenientes dos ativos vinculados em conta corrente ou de pagamento não vinculada à emissão, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60; (iv) adiantar rendas futuras aos investidores, sem prejuízo da possibilidade de resgate antecipado, amortização extraordinária, ou outra forma de liquidação adiantada, desde que prevista no instrumento de emissão ou aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI; (v) aplicar no exterior os recursos captados com a emissão; (vi) contrair ou efetuar empréstimos em nome dos patrimônios separados que administre; e (vii) negligenciar, em qualquer circunstância, a defesa dos direitos e interesses dos titulares dos títulos de securitização por ela emitidos, conforme o caso.

13.1.2. Sem prejuízo das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização e das demais obrigações legais da Emissora, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a agir em conformidade com todas as obrigações e deveres dispostos na Resolução CVM 60, conforme o caso, incluindo, mas não se limitando, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) informar todos os fatos relevantes acerca dos Créditos Imobiliários, do Patrimônio Separado, da Emissão e da própria Emissora diretamente ao Agente Fiduciário, na Página mundial da rede de computadores da Emissora (<https://www.ocea.com.br/pt/>), bem como aos participantes do mercado, conforme aplicável, observadas as regras da CVM, imediatamente ou no prazo estabelecido pelas referidas regras, conforme o caso;
- (iii) fornecer ao Custodiante uma cópia eletrônica do Termo de Emissão e da Escritura de Emissão de CCI, dentro de 10 (dez) Dias Úteis da sua assinatura;
- (iv) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações, sempre que solicitado:



- (a) em até 90 (noventa) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, bem como os relativos ao Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (b) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e/ou contábeis, auditados ou não, contendo inclusive notas explicativas do Patrimônio Separado, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM, nos prazos ali previstos, relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia;
- (c) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, cópias de todos os documentos e informações, inclusive financeiras e contábeis, fornecidos pela Devedora dos Créditos Imobiliários e desde que por elas entregues, nos termos da legislação vigente;
- (d) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário, por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado;
- (e) dentro de 05 (cinco) Dias Úteis da data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares de CRI;
- (f) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias;
- (v) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado, bem como observar a regra de rodízio dos auditores independentes, conforme regulamentação aplicável;
- (vi) informar ao Agente Fiduciário, em até 3 (três) Dias Úteis de seu conhecimento, qualquer descumprimento pela Devedora e/ou por eventuais prestadores de serviços contratados em razão da Emissão de obrigação constante deste Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação;



- (vii) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI ou para a realização de seus créditos. As despesas a que se refere esta alínea serão custeadas pela Emissora exclusivamente com os recursos do Patrimônio Separado e compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
 - (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas por lei;
 - (b) extração de certidões, despesas cartorárias, digitalizações, e envio de documentos;
 - (c) despesas com viagens, incluindo custos com transporte, hospedagem e alimentação, quando necessárias ao desempenho das funções; e
 - (d) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora, pelos prestadores de serviço contratados em razão da Emissão, e/ou da legislação aplicável;
- (viii) manter sempre atualizado seu registro de companhia securitizadora na CVM;
- (ix) enviar informe mensal referente à Emissão para a CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na Página da CVM na rede mundial de computadores, em até 15 (quinze) dias, conforme Suplemento F à Resolução CVM 60;
- (x) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de Agente Liquidante;
- (xi) manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização e às expensas da Devedora, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI;
- (xii) divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA;
- (xiii) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (b) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xiv) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização e/ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam,



direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

- (xv) comunicar, em até 3 (três) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares de CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (xvi) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;
- (xvii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xviii) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (xix) manter seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial de sua respectiva sede social, na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, pela legislação tributária e pelas demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem;
- (xx) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, conforme e quando aplicável;
- (xxi) manter atualizados os registros de titularidade referentes aos CRI que eventualmente não estejam vinculados aos sistemas administrados pela B3;
- (xxii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xxiii) fornecer aos Titulares de CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, informações relativas aos Créditos Imobiliários;
- (xxiv) caso entenda necessário e a seu exclusivo critério, substituir durante a vigência dos CRI um ou mais prestadores de serviço envolvidos na presente Emissão, independentemente da anuência dos investidores por meio de Assembleia Especial ou outro ato equivalente, desde que não prejudique o pagamento da Remuneração dos CRI, inclusive Atualização dos CRI, conforme o caso, por outro prestador devidamente habilitado para tanto, a qualquer momento;



- (xxv) informar e enviar o organograma e todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário e que não possam ser por ele obtidos de forma independente, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. No mesmo prazo acima, enviar declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores;
- (xxvi) calcular diariamente o valor unitário dos CRI;
- (xxvii) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência;
- (xxviii) contratar instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e liquidante dos CRI;
- (xxix) elaborar balanço refletindo a situação do Patrimônio Separado;
- (xxx) elaborar relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período;
- (xxxi) elaborar relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário;
- (xxxii) elaborar relatório contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo, observados os termos e as condições deste Termo de Securitização;
- (xxxiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;
- (xxxiv) fazer constar, nos contratos celebrados com os auditores independentes, que o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas nos termos de tais contratos;
- (xxxv) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de investidores e de transferência dos CRI; (b) controles de presença e das atas das Assembleias Especiais; (c) os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis; (d) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (e) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à Emissão;



- (xxxvi) pagar eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 60;
- (xxxvii) diligenciar para que sejam defendidos os direitos inerentes à Emissão;
- (xxxviii) manter os Créditos Imobiliários e demais ativos vinculados à Emissão custodiadas no Custodiante;
- (xxxix) elaborar e divulgar as informações previstas em regulamentação específica;
- (xl) cumprir as deliberações das Assembleias Especiais;
- (xli) fiscalizar os serviços prestados pelos prestadores de serviço da Emissão, tais como Agente Fiduciário, Custodiante, Agente Liquidante, Agência de Classificação de Risco, Auditor Independente do Patrimônio Separado e Escriturador;
- (xlii) arquivar as demonstrações financeiras da Devedora e o respectivo parecer dos auditores independentes na CVM, relativas a cada exercício social encerrado, no prazo máximo permitido pela legislação em vigor ou no mesmo dia de sua colocação à disposição dos acionistas, se esta ocorrer em data anterior, sendo que referidas demonstrações financeiras deverão ser atualizadas anualmente pela Devedora até (a) a Data de Vencimento dos CRI ou (b) a data em que os Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora deixem de representar mais de 20% (vinte por cento) do lastro da Emissão;
- (xliii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação;
- (xliv) ficar responsável pelas atividades de monitoramento, controle e processamento dos ativos e compromissos vinculados à Emissão, bem como de cobrança dos Créditos Imobiliários, o que inclui a cobrança judicial ou extrajudicial dos créditos inadimplidos e a adoção dos procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, se houver;
- (xlv) manter o relatório de classificação de risco para esta Emissão atualizado anualmente, bem como dar ampla divulgação de tal avaliação ao mercado no mesmo período até o vencimento dos CRI. A Emissora deverá encaminhar cada relatório de classificação de risco atualizado anualmente à CVM e ao Agente Fiduciário, para a atualização anual da classificação de risco dos CRI;
- (xlvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação aos seus investidores;
- (xlvii) evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores;



- (xlviii) manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões;
- (xlix) informar à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou identificação;
- (I) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, na qualidade de Emissora da presente Oferta;
- (li) estabelecer política relacionada à negociação por parte de administradores, empregados, colaboradores, sócios controladores e pela própria Emissora;
- (lii) cooperar com o Agente Fiduciário e fornecer os documentos e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e consoante os termos dos Documentos da Operação;
- (liii) zelar pela existência e integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, independente da contratação de instituição custodiante para custódia, depósito e registro;
- (liv) diligenciar para aferir a situação fiscal do devedor cujos direitos creditórios que servirão de lastro à operação representem parcela igual ou superior a 20% (vinte por cento) do valor total do lastro;
- (lv) desenvolver e implementar regras, procedimentos e controles internos, por escrito, que devem (a) garantir o permanente atendimento às normas, políticas e regulamentações vigentes e aos padrões ético e profissional, (b) ser efetivos e consistentes com a natureza, complexidade e risco das operações realizadas;
- (lvi) estabelecer mecanismos para (a) assegurar o controle de informações confidenciais a que tenham acesso seus administradores, empregados e colaboradores, (b) assegurar a existência de testes periódicos de segurança para os sistemas de informações, em especial para os mantidos em meio eletrônico, (c) implantar e manter programa de treinamento de administradores, empregados e colaboradores que tenham acesso a informações confidenciais ou participem de processo de distribuição de certificados e títulos de securitização, e (d) implantar e manter planos de contingência e continuidade de negócios;
- (lvii) responsabilizar-se pelas atividades de monitoramento, controle, processamento e liquidação dos ativos e garantias vinculados à operação de securitização, inclusive à presente Oferta, podendo contratar prestadores de serviços para a realização das referidas atividades, sem se eximir de suas responsabilidades;



- (lviii) a Emissora obriga-se a (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem (i.a) controles de presenças e das atas de assembleia especial dos investidores, (i.b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus patrimônios separados, (i.c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à emissão, e (i.d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão, (ii) pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, (iii) manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão registrados em entidade registradora ou custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, (iv) convocar e realizar as Assembleias Especiais de Titulares de CRI, assim como cumprir suas deliberações, (v) observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os patrimônios separados, conforme disposto na regulamentação específica, e (vi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições dos Documentos da Operação;
- (lix) enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na Página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas dispostas na Resolução CVM 60 e demais regulamentações em vigor; e
- (lx) enviar à CVM, na data em que forem colocadas à disposição do público, o que não deve ultrapassar 3 (três) meses do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras de cada patrimônio separado, inclusive do Patrimônio Separado da presente Oferta, bem como as informações eventuais referentes a cada emissão ou à Emissora dispostas na Resolução CVM 60.

13.2. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações ora prestadas ao Agente Fiduciário e aos participantes do mercado de capitais, incluindo, sem limitação, os Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos e informações relacionados com os CRI - em especial as informações e documentos prestados pela Devedora relativos à Destinação dos Recursos, pela Devedora, ficando responsável pelas informações prestadas nos termos da Resolução CVM 160, tendo verificado sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos investidores e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

13.2.1. Adicionalmente, a Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência, e atualidade das informações prestadas no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, bem como dos produtos a serem adquiridos pela Devedora como produtos agropecuários.

14. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

14.1. A Emissora nomeia e constitui, como Agente Fiduciário, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60 e do presente



Termo de Securitização, representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

14.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, incluindo, conforme §3º do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, por analogia, ou nos termos da Resolução CVM 60, em especial o artigo 33, §4º, e a Resolução CVM 17, em especial seu artigo 6º;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 5º e 6º da Resolução CVM 17;
- (vii) não possui qualquer relação direta ou indireta com a Emissora e/ou com a Devedora, que o impeça de exercer suas funções, assim como não presta assessoria de qualquer natureza à Emissora e/ou à Devedora, suas coligadas, controladas, controladoras, ou sociedades integrantes do mesmo grupo;
- (viii) não tem qualquer ligação com sociedade que seja credora, por qualquer título, da Emissora e/ou da Devedora;
- (ix) não tem qualquer ligação com sociedades cujos controladores, pessoas a eles vinculadas ou administradores tenham interesse na Emissora e/ou na Devedora, que seja conflitante com o exercício, pelo Agente Fiduciário, das suas atribuições aqui previstas;
- (x) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os titulares de certificados de recebíveis imobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário respeitadas as garantias, as obrigações e os direitos específicos atribuídos aos respectivos titulares de valores mobiliários de cada emissão ou Série;



- (xi) não conduziu nenhum procedimento de verificação independente ou adicional da veracidade das declarações ora apresentadas, com o que os Titulares de CRI ao subscreverem ou adquirirem os CRI declaram-se cientes e de acordo;
- (xii) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações das Leis Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (b) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ela relacionada; e (c) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis; e
- (xiii) atua, na qualidade de agente fiduciário, nas emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, ora descritas no Anexo IX deste Termo de Securitização, nos termos do §2º do artigo 6º da Resolução CVM 17.

14.2.1. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização ou de aditamento relativo à sua nomeação, devendo permanecer no cargo até (i) a Data de Vencimento; ou (ii) sua efetiva substituição pela Assembleia Especial.

14.3. Adicionalmente às declarações acima, e em cumprimento ao disposto no Código ANBIMA, o Agente Fiduciário declara que:

- (i) mantém, regras, procedimentos e controles que: (a) são efetivos e consistentes com sua natureza, porte, estrutura e modelo de negócio, assim como com a complexidade e perfil de risco de suas operações; (b) são acessíveis a todos os seus profissionais, de forma a assegurar que os procedimentos e as responsabilidades atribuídas aos diversos níveis da organização sejam conhecidos; (c) estabelecem divisão clara das responsabilidades dos envolvidos na função de controles internos e na função de cumprimento das políticas, procedimentos, controles internos e regras estabelecidas pela regulação de *compliance* vigente, da responsabilidade das demais áreas da instituição, de modo a evitar possíveis conflitos de interesses; e
- (ii) indica as medidas necessárias para garantir a independência e a adequada autoridade aos responsáveis pela função de controles internos e de *compliance* na instituição;
- (iii) assegura que os profissionais a ele vinculados conheçam e assinam, de forma manual ou eletrônica, o código de ética por ele adotado até o último dia do mês subsequente à sua contratação;
- (iv) implementou e mantém "Plano de Continuidade de Negócios", conforme "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", expedidos pela ANBIMA;



- (v) seu objeto social prevê o exercício da atividade de Agente Fiduciário e a administração ou a custódia de bens de terceiros;
- (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, uma vez que recebeu cópia eletrônica da Nota Comercial assinada, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento, sendo certo que verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários, bem como verificará o registro e a vinculação do lastro junto ao CRI na B3 nos termos dos Documentos da Operação e das normas vigentes;
- (vii) solicitou, ao Coordenador Líder e à Emissora, lista com as informações e documentos necessários para efetuar as verificações mencionadas no item (vi) acima;
- (viii) utilizou e utilizará as informações obtidas em razão de sua participação na Emissão exclusivamente para os fins aos quais tenha sido contratado;
- (ix) possui página própria na internet para disponibilização das informações públicas relativas à Emissão;
- (x) elaborará os relatórios anuais em conformidade com a regulação aplicável e de acordo com o conteúdo mínimo exigido pela Resolução CVM 17;
- (xi) fiscalizará o cumprimento das cláusulas das obrigações de fazer e não fazer;
- (xii) diligenciará junto à Emissora para que os Documentos da Operação e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes nos casos em que tal registro seja exigido por lei, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas cabíveis pela regulação em vigor; e
- (xiii) convocará, quando necessário, a Assembleia Especial na forma prevista na regulação em vigor.

14.4. Constituem deveres do Agente Fiduciário, dentre aqueles estabelecidos na Resolução CVM 17 e na Lei 14.430:

- (i) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os titulares dos valores mobiliários;
- (ii) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;



- (iii) 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 CRI para deliberar sobre sua substituição;
- (iv) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (v) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas eventuais omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi) diligenciar junto à Emissora para que os documentos que demandem o registro para a sua devida formalização sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões constantes de tais informações de que tenha conhecimento;
- (viii) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações por ela divulgadas sobre o assunto;
- (ix) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (x) verificar a regularidade de quaisquer garantias reais, flutuantes e fidejussórias que venham a ser constituídas no âmbito dos CRI, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade (se houver);
- (xi) examinar qualquer proposta futura de constituição e/ou substituição de bens dados em garantia, conforme o caso, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- (xii) intimar, conforme o caso e se constituída qualquer garantia no âmbito dos CRI, a Emissora ou qualquer coobrigado a reforçar a garantia então dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xiii) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, da localidade onde se situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do devedor, do cedente, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;



- (xiv) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado, e desde que autorizado por Assembleia Especial, a custo do Patrimônio Separado ou dos próprios Titulares de CRI;
- (xv) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (xvi) adotar todas as medidas judiciais e extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (xvii) exercer a administração do Patrimônio Separado na hipótese de insolvência da Emissora;
- (xviii) promover a liquidação do Patrimônio Separado na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 10 do presente Termo de Securitização;
- (xix) convocar, quando necessário, Assembleia Especial, na forma da Cláusula 15, abaixo;
- (xx) comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xxi) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xxii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xxiii) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade;
- (xxiv) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros;
- (xxv) divulgar em sua página na rede mundial de computadores, em até 4 (quatro) meses após o fim do exercício social da Emissora, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativo aos CRI, principalmente no que se refere a eventuais inconsistências ou omissões constatadas, conforme o conteúdo mínimo estabelecido no artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá permanecer disponível para consulta pública pelo prazo de 3 (três) anos;



- (xxvi) cumprir com todas as obrigações previstas nos artigos 16 e 17 da Resolução CVM 17;
- (xxvii) verificar a utilização dos recursos pela Devedora de acordo com a destinação descrita na Cláusula 6.2 acima, bem como de acordo com as informações prestadas pela Emissora no referido relatório;
- (xxviii) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;
- (xxix) coordenar o sorteio dos CRI a serem resgatados, na forma prevista neste Termo de Securitização, caso aplicável; e
- (xxx) comunicar, via publicação em seu website, aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Emissão, neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) dias previsto no artigo 16, inciso II, da Resolução CVM 17.

14.5. A remuneração do Agente Fiduciário é encargo próprio do Patrimônio Separado de forma que o Agente Fiduciário receberá da Emissora a remuneração abaixo prevista, com recursos do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes, e a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme aplicável, após deliberação em Assembleia Especial, arcarão com a respectiva Despesa, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento de serem reembolsados pela Devedora. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) pela implantação dos CRI, parcela única de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) equivalente a uma parcela de implantação, devida até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da data da primeira integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento; (ii) pelos serviços prestados durante a vigência dos CRI, serão devidas parcelas anuais no valor de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo a primeira devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI ou em até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do presente instrumento, e as demais a serem pagas nas mesmas datas dos anos subsequentes até o resgate total dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário dos CRI estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão. A remuneração do Agente Fiduciário dos CRI será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à emissão, remuneração essa que será calculada pro rata die. Adicionalmente, serão devidas despesas extraordinárias do Agente Fiduciário dos CRI a serem definidas no Termo de Securitização. A remuneração acima não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como não inclui séries adicionais ou reabertura de série previstas ou a serem objeto de deliberação. Caso a operação seja desmontada/cancelada, a primeira parcela será devida a título de "abort fee"; (iii) por cada data de verificação semestral da destinação dos recursos o valor de R\$ 1.200,00 (mil e



duzentos reais) sendo a primeira parcela devida em 30 de setembro de 2025 e o segundo em 31 de março de 2026, e as demais verificações devidas a cada semestre subsequente (independentemente da comprovação enviada) até a utilização total dos recursos oriundos das Notas Comerciais, sendo certo que, na hipótese de resgate antecipado e desde que não tendo sido comprovada a utilização integral dos recursos, o valor do item "iii" acima deverá ser pago antecipadamente e previamente ao resgate antecipado multiplicado pelo número de semestres constantes do cronograma indicativo à comprovar.

14.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI, ou de reestruturação das condições dos CRI após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais, incluindo Assembleias Especiais de Titulares de CRI e/ou aditamentos eventualmente necessários para fins de inclusão de séries adicionais ou reabertura de série (previstas ou não previstas no presente instrumento), serão devidas ao Agente Fiduciário, um valor adicional de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem, incluindo, mas não se limitando, trabalhos relacionados a comentários aos documentos da operação durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário dos CRI formais ou virtuais com a Securitizadora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da emissão dos CRI, análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 10 (dez) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (1) dos prazos de pagamento e remuneração, amortização, índice de atualização, data de vencimento final, fluxos, carência ou covenants operacionais ou índices financeiros; (2) das condições relacionadas aos eventos de vencimento antecipado, resgate, recompra e liquidação do Patrimônio Separado; e (3) de Assembleias Especiais de Titulares de CRI presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação.

14.7. As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação positiva acumulada 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.

14.8. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação dada aos recursos pela Devedora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, permanecem exigíveis as obrigações da Devedora e do Agente Fiduciário com relação à comprovação e verificação da destinação dos recursos até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja efetivada e comprovada. Desta forma fica contratado e desde já ajustado que a Devedora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

14.9. A remuneração recorrente do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários ou até o cumprimento de todas as obrigações exigidas ao Agente Fiduciário no âmbito da Emissão. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis ou devolução, mesmo que parcial da remuneração do Agente Fiduciário. 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 do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

14.10. 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*.

14.11. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora, sendo a Emissora exclusivamente por meio dos recursos do Patrimônio Separado, antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovadas pelos investidores e pela Devedora. 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 nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Cessionária para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3.

14.12. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário, este deverá ser efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

14.13. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas



acima será devido pelo Patrimônio Separado conforme Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

14.14. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, por meio dos recursos do Patrimônio Separado, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

14.15. O Agente Fiduciário poderá ser substituído e continuará exercendo suas funções até que um novo Agente Fiduciário assuma, nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, uma Assembleia Especial, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

14.15.1. A Assembleia a que se refere a Cláusula anterior poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação ou pela CVM. Se a convocação não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do termo final do prazo referido na Cláusula 14.15 acima, caberá à Emissora efetuar-la.

14.15.2. A substituição do Agente Fiduciário deverá ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis, contados da data do registro do aditamento a este Termo de Securitização perante a B3.

14.16. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, a qualquer tempo após o encerramento da Oferta dos CRI, mediante a imediata contratação de seu substituto a qualquer tempo, pelo voto favorável de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, reunidos em Assembleia Especial especialmente convocada para esse fim na forma prevista pela Cláusula 15 abaixo, observadas as disposições referentes à convocação da referida assembleia previstas na Cláusula 14.15.1 acima.

14.17. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

14.18. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

14.19. Nos casos em que o Agente Fiduciário vier a assumir a administração do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando a, casos de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto:



- (i) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos; e
- (ii) representar os Titulares de CRI em processos de liquidação, declaração de insolvência, pedido de autofalência, recuperação judicial ou extrajudicial e pedido de falência formulado por terceiros em relação à Emissora.

14.19.1. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI e a Emissora pelos prejuízos que lhes causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal, regulamentar ou deste Termo de Securitização, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária, todos devidamente apurados e definidos por sentença transitada em julgado.

15. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

15.1. Os Titulares de cada uma das Séries dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, que poderá ser individualizada por Série ou conjunta, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI de todas as Séries ou dos Titulares de CRI de cada uma das Séries, conforme o caso, nos termos abaixo ("Assembleia Especial de Titulares de CRI" ou "Assembleia Especial"). As Assembleias Especiais de uma respectiva Série de CRI sempre serão realizadas separadamente, exceto se a respectiva deliberação a ser tomada abranger interesses de todas as Séries, caso em que poderá ser conjunta. Nesse caso, para fins de apuração dos quóruns, deverão ser consideradas os CRI em Circulação da 1ª Série, os CRI em Circulação da 2ª Série e os CRI em Circulação da 3ª Série.

15.2. Competência. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização, compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre: **(i)** as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos Auditores Independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem; **(ii)** alterações no Termo de Securitização; **(iii)** destituição ou alteração da Securitizadora na administração do patrimônio separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60; **(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 Securitizadora, podendo deliberar inclusive, (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares de CRI, (b) a dação de ativos em pagamento aos Titulares de CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado, (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado, ou (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso; **(v)** majoração da remuneração dos prestadores de serviço, conforme identificados no Termo de Securitização; **(vi)** alteração do quórum de instalação e deliberação das Assembleias Especiais de Titulares de CRI conjuntas ou das respectivas Séries; e **(vii)** alteração da Remuneração dos CRI 1ª Série, da Remuneração dos CRI 2ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 3ª Série, conforme o caso.

15.3. Convocação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, as Assembleias Especiais de Titulares de CRI poderão ser convocadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou por



Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI (no caso da Assembleias Especiais de Titulares de CRI de todas as Séries) ou 5% (cinco por cento) dos CRI da respectiva Série (no caso da Assembleias Especiais de Titulares de CRI relativas a uma Série específica), conforme o caso, mediante publicação de edital por meio do sistema IPE e veiculados na página que contém as informações do Patrimônio Separado em seu website (<https://app.opea.com.br/pt/emissoes/>), com antecedência mínima de 20 (vinte) dias, contados da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, observado o disposto na abaixo, exceto para deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, cujo prazo será de 15 (quinze) dias. Na hipótese de não instalação da assembleia em primeira convocação, deverá ocorrer nova convocação por meio da publicação de novo edital, observado que referida assembleia não poderá ser realizada, em segunda convocação, em prazo inferior a 8 (oito) dias, contados da data em que foi publicado o segundo edital. Sem prejuízo do disposto acima, o Agente Fiduciário poderá convocar Assembleia Especial de Titulares dos CRI nos termos da Resolução CVM 60, a qualquer tempo sem necessidade de dirigir a convocação à Emissora.

15.3.1. A convocação também poderá ser feita mediante correspondência escrita, enviada por meio eletrônico ou postagem, a cada Titular de CRI da respectiva Série ou de todas as Séries quando se tratar de Assembleia Especial de Titulares de CRI de todas as, conforme o caso, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento e correio eletrônico (*e-mail*), observada a regularidade da convocação, pela Emissora, realizada na forma prevista no artigo 26 da Resolução CVM 60, não sendo necessária, portanto, a comunicação individual a cada investidor.

15.3.2. Da convocação da Assembleia Especial deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a referida Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) se a Assembleia Especial refere-se à totalidade dos CRI ou somente a uma das Séries; (iii) 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; e (iv) indicação da Página na rede mundial de computadores em que o Titular de CRI pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial.

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

15.3.4. No caso de solicitação de convocação de Assembleia Especial por Titulares de CRI, tal solicitação deverá (a) ser dirigida à Emissora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da respectiva Assembleia Especial, às expensas dos requerentes; e (b) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares de CRI.



15.3.5. Caso o Titular de CRI possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Titulares de CRI podem participar e votar à distância na Assembleia Especial, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares de CRI, assim como se a Assembleia Especial será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital. As informações requeridas acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

15.4. As informações requeridas na Cláusula 15.3.5 acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação do endereço na rede mundial de computadores onde a informação completa estiver disponível a todos os investidores.

15.5. Independentemente da convocação prevista acima, será considerada regular as Assembleias Especiais às quais comparecerem todos os Titulares de CRI (ou todos os Titulares de CRI da respectiva Série, no caso das Assembleias Especiais de uma só Série), conforme o caso, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

15.6. Meio de Realização da Assembleia Especial. Observado o disposto nesta Cláusula 15, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60, a Assembleia Especial pode ser realizada de modo: (i) exclusivamente digital, caso os Titulares de CRI possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

15.7. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para garantir a identificação do Titular de CRI.

15.8. Os Titulares de CRI podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial.

15.9. Local. A Assembleia Especial realizar-se-á no local onde a Emissora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as correspondências de convocação indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

15.10. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei 14.430 e na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 81, a respeito das assembleias de acionistas, salvo no que se refere aos representantes dos Titulares de CRI, que poderão ser quaisquer procuradores, Titulares de CRI ou não, devidamente constituídos há menos de 1 (um) ano por meio de instrumento de mandato válido e eficaz. Cada CRI em Circulação corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais.



15.10.1. Nos termos do artigo 32 da Resolução CVM 60, são impedidos de votar na Assembleia Especial (i) os prestadores de serviços dos CRI, inclusive a Emissora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços, inclusive da Emissora, (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviços dos CRI, seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria de deliberação. As redações acima expostas não se aplicam quando (a) todos os Titulares de CRI forem categorizados em uma ou mais das situações expostas nos incisos acima, e (b) se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial da respectiva Série, manifestada na própria Assembleia Especial da respectiva Série ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial da respectiva Série em que se dará a permissão de voto.

15.11. Instalação. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, a Assembleia Especial da respectiva Série instalar-se-á: **(i)** em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI (ou Titulares de CRI da respectiva Série, no caso da Assembleias Especiais de Titulares de CRI relativas a uma Série específica) que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos respectivos CRI em Circulação emitidos; e **(ii)**, em segunda convocação, com qualquer número. Nos casos de deliberações relacionadas à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, a Assembleia Especial deve ser instalada em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de Titulares dos CRI.

15.12. Na data de convocação da Assembleia Especial da respectiva Série, o Agente Fiduciário ou a Emissora devem disponibilizar aos Titulares de CRI, na página que contém as informações do Patrimônio Separado, em seu website (<https://app.ocea.com.br/pt/emissoes/>), todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto. Também devem comparecer à Assembleia Especial prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas. De igual maneira, a Emissora poderá convocar quaisquer terceiros para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

15.13. Presidência. A presidência da Assembleia Especial caberá, de acordo com quem a convocou:

- (i) ao administrador da Emissora;
- (ii) à pessoa eleita pelos Titulares de CRI; ou
- (iii) àquele que for designado pela CVM.

15.14. Quórum de Deliberações. Exceto se de outra forma previsto neste Termo de Securitização, as matérias que puderem ser deliberadas em Assembleias Especiais de qualquer das Séries individualmente serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares de CRI de tal Série que representem, em todos os casos, a maioria dos presentes na respectiva Assembleia. As matérias



elencadas abaixo somente poderão ser deliberadas por Titulares de CRI em Circulação, em conjunto e observados os quóruns abaixo definidos:

- (i) a não declaração de vencimento antecipado das obrigações oriundas das Notas Comerciais dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos de Titulares de CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, dos votos da maioria simples dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, ou o quórum mínimo diverso exigido pela regulamentação aplicável em vigor, o que for maior;
- (ii) a deliberação sobre pedido de renúncia prévia de direitos e/ou de perdão temporário (waiver) referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado dependerá de aprovação (a) em primeira convocação, de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos votos favoráveis de Titulares de CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de votos favoráveis da maioria simples dos Titulares de CRI presentes, desde que presentes, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação, ou o quórum mínimo diverso exigido pela regulamentação aplicável em vigor, o que for maior;
- (iii) as deliberações a respeito dos assuntos a seguir listados dependerão de aprovação de, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos votos de Titulares de CRI em Circulação, em primeira ou em segunda convocação:
 - (a) alteração da Ordem de Alocação dos Pagamentos, da Remuneração dos CRI, Amortização e/ou qualquer forma de cálculo, Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, bem como outros valores aplicáveis como atualização monetária ou Encargos Moratórios;
 - (b) alteração da Data de Vencimento dos CRI;
 - (c) alterações nas características ou exclusão dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, dos Eventos de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, dos procedimentos ou hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI e Amortização Extraordinária dos CRI; e
 - (d) qualquer alteração na presente Cláusula 15.14 e/ou em qualquer quórum de deliberação das Assembleias Especiais dos CRI previsto neste Termo de Securitização ou em qualquer Documento da Operação.

15.14.1. Caso a deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI seja relacionada à insuficiência de ativos integrantes do Patrimônio Separado para a satisfação integral dos CRI correlatos, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em



segunda convocação; ou II - caso a Assembleia Especial seja instalada e, havendo quórum para deliberação, os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

15.14.2. Em todos os casos acima descritos, (a) as Assembleias Especiais poderão ser realizadas separadamente entre as Séries desde que a matéria a ser deliberada não envolva direta ou indiretamente os interesses dos Titulares de CRI das demais Séries, sendo certo que se a respectiva deliberação a ser tomada abranger interesses de todas as Séries, a Assembleia Especial deverá ser conjunta; e (b) os Titulares de CRI que possuam qualquer interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado não poderão votar e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de deliberações. São exemplos de matérias de interesse exclusivo dos Titulares dos CRI de cada Série: alteração nas condições específicas de remuneração e pagamento dos CRI daquela Série. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da Assembleia Especial de Titulares de CRI de cada Série, a Assembleia Especial deverá ser conjunta.

15.14.3. Nos termos do artigo 25, §2º, da Resolução CVM 60, serão consideradas automaticamente aprovadas as demonstrações contábeis do Patrimônio Separado que não contiverem opinião modificada na hipótese de a respectiva Assembleia Especial convocada para deliberar sobre tais demonstrações contábeis não ser instalada nos termos previstos neste Termo de Securitização.

15.15. Este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de deliberação de Assembleia Especial, conjunta ou de cada uma das Séries, conforme o caso, ou de consulta aos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorra das seguintes hipóteses: (i) necessidade de atendimento de exigências expressas da CVM, das entidades de mercados organizados e/ou de entidades autorreguladoras, ou para adequação a normas legais e/ou regulamentares; (ii) correção de erros formais, desde que tal alteração não acarrete alteração no fluxo de pagamentos dos CRI; (iii) atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos prestadores de serviços; (iv) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviços identificados neste Termo de Securitização; (v) decorrer da substituição ou da aquisição de novos direitos creditórios pela companhia securitizadora, conforme artigo 25, §3º, inciso II, da Resolução CVM 60, conforme o caso, e/ou (vi) alteração para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; devendo a alteração ser, nesses casos, providenciada no prazo de 30 (trinta) dias corridos ou no prazo prescrito, conforme o caso, nas exigências legais ou regulamentares, caso inferior. Tais alterações devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

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

15.17. A Emissora e o Agente Fiduciário não prestarão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme instrução recebida dos Titulares de CRI, a menos que a orientação recebida



resulte em manifesta ilegalidade.

15.18. Os Titulares de CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita (por meio de correspondência com AR) ou eletrônica, desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial previstas neste Termo de Securitização e no edital de convocação.

15.19. Sem prejuízo do disposto nesta Cláusula 15, deverá ser convocada Assembleia Especial dos Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito no âmbito de tais Documentos da Operação.

15.19.1. A Assembleia Especial mencionada na Cláusula 15.19 acima, deverá ser realizada com no mínimo 1 (um) Dia Útil de antecedência da data em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se frente à Devedora.

15.20. Exceto pelos casos descritos na Cláusula 8.1.3.1 acima, somente após receber a orientação definida pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Especial, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação de voto, a Emissora poderá, sem prejuízo de seus deveres legais, permanecer silente frente à Devedora, sendo certo que, seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

16. IDENTIFICAÇÃO, FUNÇÕES E REMUNERAÇÃO DAS INSTITUIÇÕES CONTRATADAS

16.1. Além do Agente Fiduciário, cuja identificação, funções e remuneração estão descritas na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, foram também contratados os prestadores de serviços descritos abaixo.

Agência de Classificação de Risco

16.2. A Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco Ltda., acima qualificada, será contratada como Agência de Classificação de Risco para realizar a classificação de risco anual (uma vez a cada ano calendário) dos CRI em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de classificação de risco de valores mobiliários.

16.2.1. A remuneração da Agência de Classificação de Risco é encargo próprio do Patrimônio Separado de forma que a Agência de Classificação de Risco receberá da Emissora a remuneração abaixo prevista, com recursos do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Despesas e o Patrimônio Separado sejam insuficientes, e a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme aplicável, após deliberação em Assembleia Especial, arcarão com a respectiva Despesa, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora. A remuneração da Agência de Classificação de Risco consistirá em R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais), sendo que para prestação dos serviços relacionados ao monitoramento anual do relatório de *rating* dos CRI consistirá em uma



remuneração equivalente a R\$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais).

16.2.2. Para a substituição da Agência de Classificação de Risco por qualquer outro classificador de risco que não aqueles aqui expressamente mencionados, haverá necessidade de aprovação prévia, em sede de Assembleia Especial de Titulares de CRI. Caso a Devedora deseje alterar, a qualquer tempo, a Agência de Classificação de Risco pela Fitch Ratings Brasil Ltda. ou pela Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. (em conjunto, "Agências de Classificação de Risco Seleccionadas"), a Assembleia Especial de Titulares de CRI deverá deliberar pela **não** substituição da Agência de Classificação de Risco pela Agência de Classificação de Risco Seleccionada, sendo certo que, no caso de não instalação em segunda convocação ou não atingimento do quórum de deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em primeira ou segunda convocação, presumir-se-á a aprovação de referida substituição por qualquer das Agências de Classificação de Risco Seleccionadas. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Classificação de Risco", para todos os fins e efeitos deste Termo de Securitização.

16.2.3. O Agente Fiduciário não tem qualquer relação societária com a Agência de Classificação de Risco, sendo que o processo de contratação, análise, fornecimento de documentos e informações para a auditoria pela Agência de Classificação de Risco é conduzido exclusivamente pela Emissora, que pode ou não ter a participação do Coordenador Líder. A Agência de Classificação de Risco é empresa independente e a única responsável pelo formato de suas análises e pelo embasamento tomado na concessão de sua opinião.

Auditor Independente

16.3. Na qualidade de auditor independente, o Auditor Independente do Patrimônio Separado foi contratada 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. O auditor independente foi escolhido, dentre as Empresas de Auditoria, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada. O auditor independente prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.

16.3.1. A remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado é encargo próprio do Patrimônio Separado de forma que o auditor independente receberá da Emissora a remuneração abaixo prevista, com recursos do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes, e a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme aplicável, após deliberação em Assembleia Especial, arcarão com a respectiva Despesa, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora. A remuneração será de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais) anuais a título de honorários por serviços de auditoria prestados quando da realização da auditoria independente. A remuneração devida ao auditor independente será reajustada anualmente, segundo o IGP-M/FGV e, no caso de sua supressão ou extinção, o índice de reajuste permitido por Lei.

16.3.2. O Auditor Independente do Patrimônio Separado poderá ser substituído, sem a



necessidade de aprovação em da Assembleia Especial, nas seguintes hipóteses: (i) os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) caso o auditor independente esteja, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções ou haja renúncia ao desempenho de suas funções nos termos previstos em contrato; e/ou (iii) em razão da regra de rodízio na prestação dos serviços do auditor independente, devendo atualizar as informações da operação de securitização.

16.3.3. Nos termos do artigo 35, §3º, da Resolução CVM 60, não se aplica ao Patrimônio Separado a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores derivado da implantação do comitê de auditoria.

16.3.4. Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, sem a observância das hipóteses previstas no parágrafo acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial.

16.3.5. A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deverá ser informada pela Emissora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI estejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM.

B3

16.4. A taxa da B3 é encargo próprio do Patrimônio Separado de forma que a B3 receberá da Emissora a taxa abaixo prevista, com recursos do Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado. Caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes, e a Devedora não efetue os pagamentos devidos, os Titulares de CRI, conforme aplicável, após deliberação em Assembleia Especial, arcarão com a respectiva Despesa, ressalvado o direito dos Titulares de CRI de em um segundo momento se reembolsarem com a Devedora. O pagamento da taxa cobrada pela B3, acima qualificada, conforme valor previsto no Anexo IV para análise e registro da Emissão, será realizado pela Devedora ou pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas, observada a Ordem de Alocação de Pagamentos.

16.4.1. A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, nos seguintes casos: (i) se a B3 falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; e/ou (iii) a pedido dos Titulares de CRI, mediante aprovação na respectiva Assembleia Especial. Nos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial para que seja deliberada a contratação de nova câmara de liquidação e custódia autorizada para registro dos CRI.

Escriturador

16.5. Os serviços de escrituração e registro dos CRI serão realizados pelo Escriturador das Notas Comerciais, acima qualificado, que será responsável por registrar os CRI, em nome da Emissora, para fins de distribuição, negociação e custódia eletrônica, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, nos termos deste Termo de Securitização.



16.5.1. O Escriturador, na qualidade de escriturador, instituição financeira, foi contratado pela Emissora para prestar os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificado, nos termos do disposto no §3º do artigo 43 da Lei das Sociedades por Ações.

16.5.2. O Escriturador receberá da Emissora, pela prestação dos serviços liquidação dos CRI e escrituração dos CRI, respectivamente, na forma acima prevista, uma remuneração fixa, em parcelas uma remuneração fixa, em parcelas anuais no montante de R\$ 100,00 (cem reais) pela 1ª Série e R\$ 100,00 (cem reais) anuais por cada Série adicional, totalizando R\$ 300,00 (trezentos reais) anuais. Os pagamentos pelos serviços mencionados neste parágrafo serão atualizados monetariamente pela variação do IPCA ou outro índice que venha a ser decidido entre as partes, a cada intervalo de 12 (doze) meses.

16.5.3. O Escriturador poderá ser substituído sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço (i) a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (ii) se descumprir obrigação prevista no Contrato de Escrituração e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; (iii) a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Escriturador sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; (iv) se o Escriturador tiver decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; (v) se o Escriturador tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do Contrato de Escrituração, conforme aplicável.

Agente Liquidante

16.6. A **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, acima qualificada, na qualidade de Agente Liquidante, foi contratada para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares de CRI por meio do sistema da B3, em razão da sua reconhecida experiência na prestação de serviços de pagamento de valores envolvidos em operações e liquidação financeira de valores mobiliários.

16.6.1. O Agente Liquidante poderá ser substituído, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, desde que tal substituição não implique na elevação da remuneração do prestador do serviço, caso: (i) a qualquer tempo, mediante aviso escrito enviado pela Emissora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias; (ii) se descumprir obrigação prevista em instrumento específico firmado com o Agente Liquidante e, após ter sido notificado por escrito pela Emissora, deixar de corrigir seu inadimplemento e de pagar à parte prejudicada os danos comprovadamente causados, no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento da referida notificação; (iii) a qualquer tempo, mediante simples aviso prévio com 5 (cinco) dias de antecedência, se o Agente Liquidante sofrer legítimo protesto de títulos, requerer ou por qualquer outro motivo encontrar-se sob processo de recuperação judicial; (iv) se o Agente Liquidante tiver



decretada sua falência ou sofrer liquidação, judicial ou extrajudicial; (v) se o Agente Liquidante tiver revogada a autorização regulamentar para o exercício das atividades assumidas no âmbito do instrumento específico firmado com o Agente Liquidante, conforme aplicável.

Demais Prestadores

16.7. O Anexo IV a este Termo de Securitização contempla um quadro com a indicação da remuneração da Emissora e dos demais prestadores de serviços da Oferta, com a indicação dos referidos valores envolvidos e critérios de atualização, conforme aplicáveis, bem como o percentual anual que cada despesa representa em relação ao Valor Total da Emissão.

17. CONFLITOS DE INTERESSE

17.1. As Partes avaliaram os relacionamentos entre todos os participantes da Oferta e entendem não haver quaisquer situações de conflito de interesses existentes entre elas e/ou entre quaisquer participantes da Emissão e da Oferta no momento da Emissão dos CRI, nos termos do artigo 18, §1º, inciso I, da Resolução CVM 60.

18. COMUNICAÇÕES E PUBLICIDADE

18.1. todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Termo de Securitização deverão ser feitos por escrito (ou por fax ou por mensagem eletrônica – e-mail) e serão considerados válidos (i) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (ii) quando realizadas por mensagem eletrônica (e-mail), desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:

Para a Emissora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12

CEP 01455-000, São Paulo/SP

At.: Flávia Palácios

E-mail: creditservices@opeacapital.com.br | securitizadora@opeacapital.com.br
monitoramento.credito@opea.com.br

Tel.: (11) 4270-0130

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar,

conjunto 1.101 e 1.102 (parte), bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista

São Paulo – SP

CEP 04578-910

At.: Antonio Amaro / Maria Caroline Abrantes Lodi de Oliveira

Telefone: (21) 3514-0000



E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br;
af.assembleias@oliveiratrust.com.br;
af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

18.1.1. As comunicações **(i)** serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio enviado aos endereços acima; **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

18.1.2. A mudança, tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

18.2. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, com exceção do Aviso ao Mercado, do Anúncio de Início e do Anúncio de Encerramento, deverão ser veiculados, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema IPE e veiculados na Página da Securitizadora na rede mundial de computadores (<https://www.ocea.com.br/pt/>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser divulgado, observado no que couber, na forma do 5º do artigo 44, artigo 45, do inciso IV “b” do artigo 46, do inciso IV e § 4º, do artigo 52 da Resolução CVM 60 e da Lei 14.430, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

18.2.1. A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração expressa de ciência dos atos e decisões, desde que comprovados ao Agente Fiduciário. O disposto nesta Cláusula não inclui “atos e fatos relevantes”, que deverão ser divulgados na forma prevista na Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada.

18.2.2. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os Prospectos e a Lâmina da Oferta serão divulgados nas Páginas da rede mundial de computadores da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, sem prejuízo da possibilidade de divulgação em outros meios de comunicação e mídias digitais, conforme previsto no §1º do artigo supramencionado.

18.2.3. As demais informações periódicas da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema da CVM de envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, na forma do artigo 47 da Resolução CVM 60, ou de outras formas exigidas pela legislação aplicável.

19. FATORES DE RISCO E CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Fatores de Risco. O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que se encontram devidamente descritos no Prospecto.



19.2. Classificação de Risco. A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, não podendo tal serviço ser interrompido, devendo tal classificação ser atualizada anualmente, a contar da presente data, de modo a atender o disposto na Resolução CVM 60 e nos Normativos ANBIMA.

20. DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

20.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

20.3. O presente Termo de Securitização e suas disposições apenas serão modificados, aditados ou complementados com o consentimento expresso e por escrito tanto pela Emissora quanto pelo Agente Fiduciário, mediante aprovação dos Titulares de CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

20.4. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem, desde já, que o presente Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial nos termos dos artigos 784, 815 e seguintes do Código de Processo Civil. Reitera-se que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, § 4º, do Código de Processo Civil.

20.5. As Partes declaram que o Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, dos demais Documentos da Operação, celebrados no âmbito de uma operação estruturada, razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

20.6. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, comprometendo-se as partes, em boa fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

20.7. As palavras e as expressões sem definição neste instrumento deverão ser compreendidas e interpretadas em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.



20.8. Responsabilidade do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

20.8.1. A atuação do Agente Fiduciário 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.

20.9. Assinatura Digital. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Termo de Securitização, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

21. FORO E LEI APLICÁVEL

21.1. Foro. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

21.2. Lei Aplicável: Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

E, por estar assim justo e contratado, firmam o presente Termo de Securitização, em formato digital, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, o qual obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, sendo dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 19 de maio de 2025.

*[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]
[as assinaturas seguem na próxima página]*



Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Securitizadora:

Desenvolvido por:
Thiago David Costa
Assinado por: THIAGO VICTOR LUIZ DA SILVA
CPF: 4713357-9882
Pessoa da ANBIMA: 191920201 / 191920201
O: ICP-Brasil, CN: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissão: A1: 04/05/2020 10:30:30
ICP-Brasil

Desenvolvido por:
Rafael Douglas Farias
Assinado por: RAFAEL DOUGLAS FARIAS
CPF: 0244519384
Pessoa da ANBIMA: 191920201 / 191920201
O: ICP-Brasil, CN: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissão: A1: 04/05/2020 10:30:30
ICP-Brasil

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Agente Fiduciário:

Desenvolvido por:
SILVIA LUIZ DA SILVA
Assinado por: SILVIA LUIZ DA SILVA
CPF: 0001047783
Pessoa da ANBIMA: 191920201 / 191920201
O: ICP-Brasil, CN: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissão: A1: 04/05/2020 10:30:30
ICP-Brasil

Desenvolvido por:
Rafael Douglas Farias
Assinado por: RAFAEL DOUGLAS FARIAS
CPF: 0244519384
Pessoa da ANBIMA: 191920201 / 191920201
O: ICP-Brasil, CN: Secretário da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissão: A1: 04/05/2020 10:30:30
ICP-Brasil

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO I
Identificação dos Direitos Creditórios Vinculados aos CRI

Os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI são oriundos das Notas Comerciais devidas pela Devedora à Emissora, nos termos do artigo 2º, parágrafo 4º, inciso II, do Anexo Normativo II à Resolução CVM 60.

As tabelas indicadas abaixo apresentam as principais características dos Créditos Imobiliários.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste instrumento terão o significado previsto neste Termo de Securitização, no Termo de Emissão e/ou nos respectivos Documentos da Oferta.

Créditos Imobiliários:

Identificação da Devedora:	PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA. (CNPJ 73.856.593/0001-66)
Identificação da Credora:	OPEA SECURITIZADORA S.A. (CNPJ 02.773.542/0001-22)
Identificação dos Títulos que formalizam o Lastro:	Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.
Número da Emissão:	1ª (primeira)
Séries:	3 (três)
Valor Total da Emissão:	R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)
Quantidade de Notas Comerciais:	200.000 (duzentas mil)
Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais:	R\$1.000,00 (mil reais)
Forma e Comprovação de Titularidade:	As Notas Comerciais são emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cédulas, cautelas ou certificados, nos termos permitidos pela Lei 14.195, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.
Garantias:	Não há.
Data de Emissão das Notas Comerciais:	17 de junho de 2025



Data de Vencimento das Notas Comerciais:	1ª Série: 17 de junho de 2030 2ª Série: 15 de junho de 2032 3ª Série: 15 de junho de 2035
Forma de Subscrição e de Integralização e Preço de Integralização:	As Notas Comerciais serão integralizadas à vista pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na Conta de Livre Movimentação, exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora na Conta Centralizadora. As transferências aqui descritas deverão ser realizadas nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, desde que tais integralizações dos CRI ocorram até às 18h. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, as Notas Comerciais serão integralizadas no primeiro Dia Útil subsequente; O preço de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, se a integralização ocorrer em uma única data ("<u>Preço de Integralização</u>"). Após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o Preço de Integralização corresponderá: (i) para as Notas Comerciais 1ª Série, ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 1ª Série; (ii) para as Notas Comerciais 2ª Série, ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 2ª Série; e (iii) para as Notas Comerciais 3ª Série, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada <i>pro rata temporis</i> desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 3ª Série. As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série (e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais de uma mesma série) subscritos em uma mesma data, observado o disposto no Contrato de Distribuição
Amortização das Notas Comerciais:	1ª Série: uma parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série. 2ª Série: 2 (duas) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 16 de junho de 2031 e a segunda e última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série.



	3ª Série: 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 15 de junho de 2033, a segunda parcela em 15 de junho de 2034 e a última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série.
Atualização Monetária das Notas Comerciais:	1ª Série: não aplicável 2ª Série: não aplicável 3ª Série: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, pela variação mensal acumulada do IPCA, na forma prevista no Termo de Emissão
Remuneração das Notas Comerciais:	1ª Série: percentual máximo de até 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> . 2ª Série: determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; 3ª Série: percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de <i>Bookbuilding</i> e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: (i) a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , acrescida exponencialmente de <i>spread</i> de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis
Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais:	Os valores relativos à Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais da respectiva série



	(inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Termo de Emissão.
Encargos Moratórios:	(i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados <i>pro rata die</i> .
Local de Pagamento:	Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão serão efetuados pela Devedora mediante depósito Conta Centralizadora 2.



ANEXO II

Cronograma de Pagamento dos CRI 1ª Série

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/2026	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/2026	Não	Não	Não	0,0000%
5	17/04/2026	Não	Não	Não	0,0000%
6	17/05/2026	Não	Não	Não	0,0000%
7	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/07/2026	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/08/2026	Não	Não	Não	0,0000%
10	17/09/2026	Não	Não	Não	0,0000%
11	17/10/2026	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/2026	Não	Não	Não	0,0000%
13	17/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	17/01/2027	Não	Não	Não	0,0000%
15	17/02/2027	Não	Não	Não	0,0000%
16	17/03/2027	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/04/2027	Não	Não	Não	0,0000%
18	17/05/2027	Não	Não	Não	0,0000%
19	17/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	17/07/2027	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/2027	Não	Não	Não	0,0000%
22	17/09/2027	Não	Não	Não	0,0000%
23	17/10/2027	Não	Não	Não	0,0000%
24	17/11/2027	Não	Não	Não	0,0000%
25	17/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	17/01/2028	Não	Não	Não	0,0000%
27	17/02/2028	Não	Não	Não	0,0000%
28	17/03/2028	Não	Não	Não	0,0000%
29	17/04/2028	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/2028	Não	Não	Não	0,0000%



31	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/07/2028	Não	Não	Não	0,0000%
33	20/08/2028	Não	Não	Não	0,0000%
34	20/09/2028	Não	Não	Não	0,0000%
35	20/10/2028	Não	Não	Não	0,0000%
36	20/11/2028	Não	Não	Não	0,0000%
37	19/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	19/01/2029	Não	Não	Não	0,0000%
39	19/02/2029	Não	Não	Não	0,0000%
40	19/03/2029	Não	Não	Não	0,0000%
41	19/04/2029	Não	Não	Não	0,0000%
42	19/05/2029	Não	Não	Não	0,0000%
43	19/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	19/07/2029	Não	Não	Não	0,0000%
45	19/08/2029	Não	Não	Não	0,0000%
46	19/09/2029	Não	Não	Não	0,0000%
47	19/10/2029	Não	Não	Não	0,0000%
48	19/11/2029	Não	Não	Não	0,0000%
49	19/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	19/01/2030	Não	Não	Não	0,0000%
51	19/02/2030	Não	Não	Não	0,0000%
52	19/03/2030	Não	Não	Não	0,0000%
53	19/04/2030	Não	Não	Não	0,0000%
54	19/05/2030	Não	Não	Não	0,0000%
55	19/06/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Cronograma de Pagamento dos CRI 2ª Série

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/2026	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/2026	Não	Não	Não	0,0000%
5	17/04/2026	Não	Não	Não	0,0000%



6	17/05/2026	Não	Não	Não	0,0000%
7	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/07/2026	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/08/2026	Não	Não	Não	0,0000%
10	17/09/2026	Não	Não	Não	0,0000%
11	17/10/2026	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/2026	Não	Não	Não	0,0000%
13	17/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	17/01/2027	Não	Não	Não	0,0000%
15	17/02/2027	Não	Não	Não	0,0000%
16	17/03/2027	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/04/2027	Não	Não	Não	0,0000%
18	17/05/2027	Não	Não	Não	0,0000%
19	17/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	17/07/2027	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/2027	Não	Não	Não	0,0000%
22	17/09/2027	Não	Não	Não	0,0000%
23	17/10/2027	Não	Não	Não	0,0000%
24	17/11/2027	Não	Não	Não	0,0000%
25	17/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	17/01/2028	Não	Não	Não	0,0000%
27	17/02/2028	Não	Não	Não	0,0000%
28	17/03/2028	Não	Não	Não	0,0000%
29	17/04/2028	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/2028	Não	Não	Não	0,0000%
31	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/07/2028	Não	Não	Não	0,0000%
33	20/08/2028	Não	Não	Não	0,0000%
34	20/09/2028	Não	Não	Não	0,0000%
35	20/10/2028	Não	Não	Não	0,0000%
36	20/11/2028	Não	Não	Não	0,0000%
37	19/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	19/01/2029	Não	Não	Não	0,0000%
39	19/02/2029	Não	Não	Não	0,0000%



40	19/03/2029	Não	Não	Não	0,0000%
41	19/04/2029	Não	Não	Não	0,0000%
42	19/05/2029	Não	Não	Não	0,0000%
43	19/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	19/07/2029	Não	Não	Não	0,0000%
45	19/08/2029	Não	Não	Não	0,0000%
46	19/09/2029	Não	Não	Não	0,0000%
47	19/10/2029	Não	Não	Não	0,0000%
48	19/11/2029	Não	Não	Não	0,0000%
49	19/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	19/01/2030	Não	Não	Não	0,0000%
51	19/02/2030	Não	Não	Não	0,0000%
52	19/03/2030	Não	Não	Não	0,0000%
53	19/04/2030	Não	Não	Não	0,0000%
54	19/05/2030	Não	Não	Não	0,0000%
55	19/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	19/07/2030	Não	Não	Não	0,0000%
57	19/08/2030	Não	Não	Não	0,0000%
58	19/09/2030	Não	Não	Não	0,0000%
59	19/10/2030	Não	Não	Não	0,0000%
60	19/11/2030	Não	Não	Não	0,0000%
61	18/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
62	18/01/2031	Não	Não	Não	0,0000%
63	18/02/2031	Não	Não	Não	0,0000%
64	18/03/2031	Não	Não	Não	0,0000%
65	18/04/2031	Não	Não	Não	0,0000%
66	18/05/2031	Não	Não	Não	0,0000%
67	18/06/2031	Sim	Sim	Não	50,0000%
68	18/07/2031	Não	Não	Não	0,0000%
69	18/08/2031	Não	Não	Não	0,0000%
70	18/09/2031	Não	Não	Não	0,0000%
71	18/10/2031	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/2031	Não	Não	Não	0,0000%
73	17/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%



74	17/01/2032	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/2032	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/2032	Não	Não	Não	0,0000%
77	17/04/2032	Não	Não	Não	0,0000%
78	17/05/2032	Não	Não	Não	0,0000%
79	17/06/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%

Cronograma de Pagamento dos CRI 3ª Série

Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortizaçã o	Incorporaç ão	Tai
1	17/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	17/01/2026	Não	Não	Não	0,0000%
3	17/02/2026	Não	Não	Não	0,0000%
4	17/03/2026	Não	Não	Não	0,0000%
5	17/04/2026	Não	Não	Não	0,0000%
6	17/05/2026	Não	Não	Não	0,0000%
7	17/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	17/07/2026	Não	Não	Não	0,0000%
9	17/08/2026	Não	Não	Não	0,0000%
10	17/09/2026	Não	Não	Não	0,0000%
11	17/10/2026	Não	Não	Não	0,0000%
12	17/11/2026	Não	Não	Não	0,0000%
13	17/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	17/01/2027	Não	Não	Não	0,0000%
15	17/02/2027	Não	Não	Não	0,0000%
16	17/03/2027	Não	Não	Não	0,0000%
17	17/04/2027	Não	Não	Não	0,0000%
18	17/05/2027	Não	Não	Não	0,0000%
19	17/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	17/07/2027	Não	Não	Não	0,0000%
21	17/08/2027	Não	Não	Não	0,0000%
22	17/09/2027	Não	Não	Não	0,0000%
23	17/10/2027	Não	Não	Não	0,0000%
24	17/11/2027	Não	Não	Não	0,0000%



25	17/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
26	17/01/2028	Não	Não	Não	0,0000%
27	17/02/2028	Não	Não	Não	0,0000%
28	17/03/2028	Não	Não	Não	0,0000%
29	17/04/2028	Não	Não	Não	0,0000%
30	17/05/2028	Não	Não	Não	0,0000%
31	20/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
32	20/07/2028	Não	Não	Não	0,0000%
33	20/08/2028	Não	Não	Não	0,0000%
34	20/09/2028	Não	Não	Não	0,0000%
35	20/10/2028	Não	Não	Não	0,0000%
36	20/11/2028	Não	Não	Não	0,0000%
37	19/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	19/01/2029	Não	Não	Não	0,0000%
39	19/02/2029	Não	Não	Não	0,0000%
40	19/03/2029	Não	Não	Não	0,0000%
41	19/04/2029	Não	Não	Não	0,0000%
42	19/05/2029	Não	Não	Não	0,0000%
43	19/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	19/07/2029	Não	Não	Não	0,0000%
45	19/08/2029	Não	Não	Não	0,0000%
46	19/09/2029	Não	Não	Não	0,0000%
47	19/10/2029	Não	Não	Não	0,0000%
48	19/11/2029	Não	Não	Não	0,0000%
49	19/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	19/01/2030	Não	Não	Não	0,0000%
51	19/02/2030	Não	Não	Não	0,0000%
52	19/03/2030	Não	Não	Não	0,0000%
53	19/04/2030	Não	Não	Não	0,0000%
54	19/05/2030	Não	Não	Não	0,0000%
55	19/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	19/07/2030	Não	Não	Não	0,0000%
57	19/08/2030	Não	Não	Não	0,0000%
58	19/09/2030	Não	Não	Não	0,0000%



59	19/10/2030	Não	Não	Não	0,0000%
60	19/11/2030	Não	Não	Não	0,0000%
61	18/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
62	18/01/2031	Não	Não	Não	0,0000%
63	18/02/2031	Não	Não	Não	0,0000%
64	18/03/2031	Não	Não	Não	0,0000%
65	18/04/2031	Não	Não	Não	0,0000%
66	18/05/2031	Não	Não	Não	0,0000%
67	18/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
68	18/07/2031	Não	Não	Não	0,0000%
69	18/08/2031	Não	Não	Não	0,0000%
70	18/09/2031	Não	Não	Não	0,0000%
71	18/10/2031	Não	Não	Não	0,0000%
72	18/11/2031	Não	Não	Não	0,0000%
73	17/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
74	17/01/2032	Não	Não	Não	0,0000%
75	17/02/2032	Não	Não	Não	0,0000%
76	17/03/2032	Não	Não	Não	0,0000%
77	17/04/2032	Não	Não	Não	0,0000%
78	17/05/2032	Não	Não	Não	0,0000%
79	17/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
80	17/07/2032	Não	Não	Não	0,0000%
81	17/08/2032	Não	Não	Não	0,0000%
82	17/09/2032	Não	Não	Não	0,0000%
83	17/10/2032	Não	Não	Não	0,0000%
84	17/11/2032	Não	Não	Não	0,0000%
85	17/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
86	17/01/2033	Não	Não	Não	0,0000%
87	17/02/2033	Não	Não	Não	0,0000%
88	17/03/2033	Não	Não	Não	0,0000%
89	17/04/2033	Não	Não	Não	0,0000%
90	17/05/2033	Não	Não	Não	0,0000%
91	20/06/2033	Sim	Sim	Não	33,3333%
92	20/07/2033	Não	Não	Não	0,0000%



93	20/08/2033	Não	Não	Não	0,0000%
94	20/09/2033	Não	Não	Não	0,0000%
95	20/10/2033	Não	Não	Não	0,0000%
96	20/11/2033	Não	Não	Não	0,0000%
97	19/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
98	19/01/2034	Não	Não	Não	0,0000%
99	19/02/2034	Não	Não	Não	0,0000%
100	19/03/2034	Não	Não	Não	0,0000%
101	19/04/2034	Não	Não	Não	0,0000%
101	19/04/2034	Não	Não	Não	0,0000%
102	19/05/2034	Não	Não	Não	0,0000%
103	19/06/2034	Sim	Sim	Não	50,0000%
104	19/07/2034	Não	Não	Não	0,0000%
105	19/08/2034	Não	Não	Não	0,0000%
106	19/09/2034	Não	Não	Não	0,0000%
107	19/10/2034	Não	Não	Não	0,0000%
108	19/11/2034	Não	Não	Não	0,0000%
109	19/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
110	19/01/2035	Não	Não	Não	0,0000%
111	19/02/2035	Não	Não	Não	0,0000%
112	19/03/2035	Não	Não	Não	0,0000%
113	19/04/2035	Não	Não	Não	0,0000%
114	19/05/2035	Não	Não	Não	0,0000%
115	19/06/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%



ANEXO III.A

Identificação dos Empreendimentos Destinação

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Planta de Injetáveis	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Warehouse IV - Site Matriz	Rua Mitsugoro Tanaka, 145 - Toledo -PR	48894 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Planta Bloco 10	Rua Mitsugoro Tanaka, 145 - Toledo -PR	44311 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	745/2014 - 1141/2014	Não
Planta Sólidos III	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	48894 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	658/2015 - 514/2018	Não
Planta Sólidos IV	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	76662 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	202/2023	Não
Warehouse I, II e III e Fracionamento (Bloco 15)	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	44310 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	748/2014 - 1216/2014	Não
Nova Planta Líquidos e Semi-Sólidos	RUA DOS FLAMBOYANTS, Nº 11470, BIOPARK - TOLEDO -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não



Nova Planta Nutracêuticos	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Warehouse V - Site Biopark	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Blocado III - CD	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não



ANEXO III.B

Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Destinação

1. Empreendimento Destinação

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)"	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Planta de Injetáveis	Produção de Medicamentos Injetáveis	R\$337.099.755,16	R\$2.313.606,48	R\$119.569.670,20	R\$ 0,00	R\$119.569.670,20	R\$119.569.670,20	59,8%
Warehouse IV - Site Matriz	Estocagem de Matérias Primas e Materiais de Embalagem	R\$19.316.472,22	R\$ 0,00	R\$10.559.510,27	R\$ 0,00	R\$10.559.510,27	R\$10.559.510,27	5,3%



Planta Bloco 10	Produção de Medicamentos Sólidos, Semi-Sólidos e Líquidos	R\$16.000.000,00	R\$ 0,00	R\$16.000.000,00	R\$ 0,00	R\$16.000.000,00	R\$11.362.263,57	5,7%
Planta Sólidos III	Produção de Medicamento Sólidos III	R\$5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$5.000.000,00	R\$3.550.707,37	1,8%
Planta Sólidos IV	Produção de Medicamento Sólidos IV	R\$2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$2.500.000,00	R\$1.775.353,68	0,9%
Warehouse I, II e III e Fracionamento (Bloco 15)	Reforma Warehouses I, II E III E Fracionamento (Bloco 15)	R\$12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$12.000.000,00	R\$8.521.697,68	4,3%
Nova Planta Líquidos e Semi-Sólidos	Produção de Medicamentos Líquidos e Semi-Sólidos	R\$114.866.320,00	R\$ 0,00	R\$30.400.000,00	R\$ 0,00	R\$30.400.000,00	R\$21.588.300,78	10,8%
Nova Planta Nutracêuticos	Produção de Nutracêuticos	R\$51.742.500,00	R\$ 0,00	R\$17.100.000,00	R\$ 0,00	R\$17.100.000,00	R\$12.143.419,19	6,1%
Warehouse V - Site Biopark	Estocagem de Matérias Primas e Materiais de Embalagem	R\$15.120.811,50	R\$ 0,00	R\$7.790.000,00	R\$ 0,00	R\$7.790.000,00	R\$5.532.002,07	2,8%
Blocado III - CD	Ampliação do Centro de Distribuição - Site Biopark	R\$10.310.989,61	R\$ 0,00	R\$7.600.000,00	R\$ 0,00	R\$7.600.000,00	R\$5.397.075,19	2,7%



()Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.*



2. Empreendimento Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado
Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável



ANEXO III.C

Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos **Destinação**

Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R\$)

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 0,00	R\$ 58.626.345,41	R\$ 58.626.345,41
2026	R\$ 38.487.168,09	R\$ 27.493.116,65	R\$ 65.980.284,75
2027	R\$ 5.522.550,31	R\$ 2.769.551,74	R\$ 8.292.102,06
2028	R\$ 2.769.551,74	R\$ 2.769.551,74	R\$ 5.539.103,49
2029	R\$ 2.769.551,74	R\$ 2.769.551,74	R\$ 5.539.103,49
2030	R\$ 7.196.100,26	R\$ 11.243.906,66	R\$ 18.440.006,92
2031	R\$ 11.243.906,66	R\$ 15.193.476,82	R\$ 26.437.383,47
2032	R\$ 11.145.670,42	R\$ 0,00	R\$ 11.145.670,42
2033	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2034	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2035	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total (R\$)			200.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI.

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



ANEXO IV

Tabela de Despesas

1. Despesas Iniciais (Flat)

Despesas Iniciais							
Total		5.938.774,00	2,9693870%		5.969.805,04	2,9849025%	
Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	49.000,00	0,024500%	0,00%	49.000,00	0,024500%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	2.000,00	0,001000%	0,00%	2.000,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000500%	0,00%	1.000,00	0,000500%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,001415%	0,00%	2.830,00	0,001415%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	14.169,00	0,007085%	0,00%	14.169,00	0,007085%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	60.000,00	0,030000%	0,00%	60.000,00	0,030000%	CVM
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	15.000,00	0,007500%	11,15%	16.882,39	0,008441%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.500,00	0,001250%	11,15%	2.813,73	0,001407%	Opea
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52	0,002846%	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	16.000,00	0,008000%	12,15%	18.212,86	0,009106%	Oliveira Trust
Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,003000%	12,15%	6.829,82	0,003415%	Oliveira Trust
Registro	Flat	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52	0,002846%	Oliveira Trust
Escriturador da Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52	0,002846%	Oliveira Trust
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	300,00	0,000150%	11,15%	337,65	0,000169%	Itaú
Agente de Liquidação - Primeira Parcela	Flat	1.500,00	0,000750%	14,25%	1.749,27	0,000875%	Opea SCD
Auditoria do PS	Flat	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00	0,001600%	Grant Thornton
Contabilidade do PS	Flat	360,00	0,000180%	0,00%	360,00	0,000180%	VACC
Prêmio de Garantia Firme	Flat	100.000,00	0,050000%	0,00%	100.000,00	0,050000%	BTG
Comissão de Distribuição	Flat	4.100.000,00	2,050000%	0,00%	4.100.000,00	2,050000%	BTG
Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	700.000,00	0,350000%	0,00%	700.000,00	0,350000%	BTG
Impostos (gross up)	Flat	564.915,00	0,282458%	0,00%	564.915,00	0,282458%	BTG
Fee FLH	Flat	120.000,00	0,060000%	14,53%	140.400,14	0,070200%	FLH
Assessor da Cia	Flat	80.000,00	0,040000%	3,65%	83.030,62	0,041515%	Freitas Leite
Rating	Flat	75.000,00	0,037500%	0,00%	75.000,00	0,037500%	Moody's



Diagramação	Flat	10.000,00	0,005000%	0,00%	10.000,00	0,005000%	LUZ

2. Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes					
Total anual		168.400,00	0,0506500%	179.342,00	
Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.440,00	0,000720%	0,00%	1.440,00
Taxa de Gestão - Primeira Parcela	Mensal	2.500,00	0,001250%	11,15%	2.813,73
Agente Fiduciário	Anual	16.000,00	0,008000%	12,15%	18.212,86
Custodiante	Anual	6.000,00	0,003000%	12,15%	6.829,82
Escriturador da Nota Comercial	Anual	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52
Escriturador	Mensal	300,00	0,000150%	11,15%	337,65
Agente de Liquidação	Mensal	1.500,00	0,000750%	14,25%	1.749,27
Auditoria do PS	Anual	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00
Contabilidade do PS	Mensal	360,00	0,000180%	0,00%	360,00
Rating	Anual	65.000,00	0,032500%	0,00%	65.000,00



ANEXO V

Declaração da Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), na categoria S1, sob nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizadora"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em até 3 (três) Séries de sua 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*", celebrado em [•] de [•] de 2025 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Termo de Securitização") **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (b) os valores depositados nas Contas Centralizadoras; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b), acima, conforme aplicável;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Documentos da Operação;
- (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 477 – Categoria S1, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado; e
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

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 [•] de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



ANEXO VI
Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses
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, São Paulo, SP, CEP 04.578-910.
Cidade/Estado: São Paulo/São Paulo.
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública sob o rito de regime automático de distribuição do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima)
Número da Série: 1ª, 2ª e 3ª Séries
Emissora: Opea Securitizadora S.A. (CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22)
Quantidade: 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série será definida em sistema de vasos comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, cada um com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais).
Forma: Nominativa

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.



ANEXO VII
Declaração do Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), na qualidade de custodiante (i) do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*", datado de [•] de [•] de 2025 ("Termo de Securitização"); e (ii) dos Documentos Comprobatórios (conforme definido no Termo de Securitização), DECLARA, para os fins previstos na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"), que foram entregues a esta instituição, para custódia, (i) 1 (uma) via original do Termo de Emissão; (ii) 1 (uma) via original da Escritura de Emissão através do qual foram emitidas as CCI e (iii) 1 (uma) via original do Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, [•] de [•] de 2025.

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



ANEXO VIII

Tratamento Fiscal

As informações apresentadas no presente anexo referem-se às previsões de legislação e regulamentação aplicáveis na Data de Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas neste anexo terão o significado previsto no Termo de Securitização, do qual o presente anexo é, para todos os fins e efeitos de direito, é parte integrante, complementar e indissociável.

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas neste anexo e no Termo de Securitização para avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica a qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento, ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis e vigentes na Data de Emissão, bem como a melhor interpretação ao seu respeito neste mesmo momento, ressalvados entendimentos diversos.

PESSOAS FÍSICAS E JURÍDICAS RESIDENTES NO BRASIL

Há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, ou investidor estrangeiro.

Como regra geral, os ganhos e rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras que negociam títulos ou valores mobiliários de renda fixa em bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas estão, nos termos do artigo 46 IN RFB 1.585, sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data de resgate.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração, uma vez que o resultado positivo deverá ser computado na base de cálculo no IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.



Regra geral, as alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro tributável que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Para os fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa do PIS e do COFINS estão sujeitos à incidência dessas contribuições às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, agências de fomento, seguradoras, entidades de previdência e capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71 da IN RFB 1.585. Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital auferidos pelas carteiras dos fundos de investimentos, inclusive aqueles decorrentes de investimentos realizados em CRI, também são, via de regra, isentos do recolhimento do imposto de renda, conforme disposto pelo artigo 14 da IN RFB 1.585.

Não obstante a isenção de IRRF, com o advento da Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021, conforme alterada (conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021), a alíquota da CSLL aplicável às instituições financeiras e entidades equiparadas foi majorada para 25% (vinte e cinco por cento) até 31 de dezembro de 2021, com produção de efeitos a partir de 1º de julho de 2021. Como resultado, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) no período compreendido entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022. No caso das cooperativas de crédito, a alíquota da CSLL é de 20% (vinte por cento) para o período entre 1º de julho de 2021 e 31 de dezembro de 2021, sendo reduzida a 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022.

Ademais, no caso das instituições financeiras e determinadas entidades equiparadas, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.

Por fim, as pessoas jurídicas isentas terão, nos termos do artigo 76, inciso II, da Lei 8.981, seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte (de forma definitiva), ou seja, o imposto não é compensável com o IRPJ apurado ao final do exercício fiscal. No que diz respeito às entidades imunes, estão as mesmas dispensadas da retenção do imposto na fonte, desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71, da Lei 8.981, com redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1955, conforme alterada e do artigo 72 da IN RFB 1.585.

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso



IV, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil, expressa no artigo 55, parágrafo único, da IN RFB 1.585, tal isenção se aplica, inclusive, a ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Como regra geral, os investimentos realizados por residentes ou domiciliados no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo imposto sobre a renda previstas para os residentes ou domiciliados no país (artigo 85 da IN RFB 1.585). Enquanto os rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores pessoas jurídicas se sujeitam às alíquotas regressivas de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos) a 15% (quinze por cento) de IRRF previstas pelo artigo 46 da IN RFB 1.585, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em decorrência da realização de investimentos no Brasil são isentos do IRRF, inclusive no caso de residirem em jurisdição de tributação favorecida.

Exceção se faz para os investidores, pessoas jurídicas residentes, domiciliados ou com sede no exterior, em país sem tributação favorecida, que atuam no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta do Banco Central do Brasil e da CVM nº 13, de 3 de dezembro de 2024, conforme alterada e que investem em CRI (artigo 88 da IN RFB 1.585). Neste caso, os rendimentos auferidos encontram-se sujeitos à alíquota de 15% (quinze por cento) de IRRF e os ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores ou assemelhados são beneficiados pela isenção do IRRF.

IOF

IOF/Câmbio: As operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais do Brasil, incluindo as operações de câmbio relacionadas com CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso, inclusive por meio de operações simultâneas, e no retorno dos recursos para o exterior, conforme disposto no artigo 15-B, incisos XVI e XVII do Decreto 6.306, e alterações posteriores. Registre-se que 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 às transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no artigo 32, §2º, do referido 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 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente às transações ocorridas após este eventual aumento.

DISCUSSÕES LEGISLATIVAS

A Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132/23"), recentemente promulgada, prevê a substituição de tributos federais, incluindo o PIS e a COFINS, estaduais e municipais pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), pelo Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e pelo



Imposto Seletivo (“IS”). A EC 132/23 prevê que aspectos específicos dos novos tributos (como as alíquotas) serão determinados por novas leis, ainda não promulgadas. Há um período de transição que se estende até 2033 para substituição completa dos tributos atualmente existentes pelos novos tributos trazidos pela EC 132/23. Durante a transição, pretende-se que os tributos atualmente existentes coexistam com a CBS, com o IBS e com o IS.

A EC 132/23 prevê que o Poder Executivo deveria, em até 90 dias contados de sua promulgação, enviar ao Congresso Nacional projeto de lei que reforme a tributação da renda. Esse prazo já se esgotou e o projeto ainda não foi apresentado. De todo modo, a depender de seu teor e caso aprovado, esse projeto de lei pode modificar o tratamento descrito acima. Não é possível quantificar esses impactos de antemão.



ANEXO IX
Outras Emissões da Emissora nas quais o Agente Fiduciário atua

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 106	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.131.292,71	Quantidade de ativos: 130
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: 11,25% a.a. na base 360. 11,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Renovação Apólice de Seguros encerrada em 14 de fevereiro de 2021 e em 2024. Conforme AGT realizada em 18/01/2021 - Celebração do 3º Aditamento do Compromisso de Compra e Venda, com a alteração da Cláusula 3.3.8; Conforme AGT realizada 09/04/2021 - Celebração do 7º Aditamento à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Constou equivocadamente 6º Aditamento na AGT realizada em 09/04/21); - Celebração do 4º Aditamento à Alienação Fiduciária de Fração Ideal de Imóvel.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda celebrado entre Rique Empreendimentos e Participações Ltda. ("Rique") e Búzios RJ Participações Ltda. ("Buzios RJ"), na qualidade de promitentes vendedoras ("Cedentes"), e a Rique Leblon Empreendimentos e Participações S.A. ("Rique Leblon"), na qualidade de promitente compradora, celebrado em 21 de junho de 2012; (ii) Alienação Fiduciária de Fração Ideal do Imóvel objeto das matrículas 93.672 a 93.713 do 2º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel"), correspondente a 24,62% do Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 24,62% da receita operacional líquida do Condomínio Shopping Leblon, e (v) Fiança prestada Aliansce Shopping Centers S.A. prestada no âmbito do Contrato de Cessão conforme o 4º Aditamento ao Termo de Securitização.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 226	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.535.000,00	Quantidade de ativos: 30535
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	



Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 228	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.253.000,00	Quantidade de ativos: 3253
Data de Vencimento: 28/03/2028	
Taxa de Juros: IGP-DI + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Fiança prestada em caráter oneroso pelas Fiadoras em garantia das Obrigações Garantias.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.000.000,00	Quantidade de ativos: 36000
Data de Vencimento: 29/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Conta com Alienações Fiduciárias de Imóveis, Cessões Fiduciárias, Alienações Fiduciárias de Quotas, Garantia Fidejussória, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00	Quantidade de ativos: 102840
Data de Vencimento: 25/01/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de	



recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada, 2022, 2023 e 2024;

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada por (a) RIBEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., (b) FERNANDO ANTÔNIO SIMÕES, (c) JULIO EDUARDO SIMÕES, (d) JUSSARA ELAINE SIMÕES, (e) MARITA SIMÕES e (f) SOLANGE MARIA SIMÕES REAIS; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 268

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 102.840.000,00

Quantidade de ativos: 102840

Data de Vencimento: 25/01/2035

Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis constando o registro das Alienações Fiduciárias, sem a existência de quaisquer outros ônus ou gravames, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 da Cessão de Créditos. Matrículas 22.610, 57.205, 57.207, 2.912, 2.488, 2.489, 497, 21.492, 21.493, 21.559 e Transcrições 2.022 a 2.027 e 37.803; - Cópia dos Instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrados nos cartórios competente, sob pena de recompra compulsória, conforme cláusula 3.7 do Contrato de Cessão de Créditos; - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária, devidamente atualizada; e - Relatório de Rating referente a 2024.

Garantias: (i) Fiança prestada por Fernando Antônio Simões, Julio Eduardo Simões, Jussara Elaine Simões, Marita Simões e Solange Maria Simões Reis.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iii) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A

Ativo: CRI

Série: 281

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 22/08/2030

Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Apólice de Seguro do Empreendimento Casa dos Ipês, tendo a RB Capital (Securitizadora) como única beneficiária. (A PRESENTE OBRIGAÇÃO SE INICIARÁ APÓS A EXPEDIÇÃO DO HABITE-SE) (15-09-2023); - Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, bem como Declaração assinada por um dos seus Diretores, atestando: (i) que permanecem válidas as



disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social. (03-2023; 03-2024); - Declaração assinada por um dos Diretores da companhia, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social, referente aos anos de 2021, 2022, 2023 e 2024; - Informar se foi emitido o Habite-se do Empreendimento Casa dos ipês. Após a emissão do habite-se deverá ser providenciado a Apólice de Seguro do imóvel; - Registro do Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD SP; - Averbação do ônus de Alienação Fiduciária de Ações no Livro de Registro de Ações da Devedora; - Constituição das Novas Garantias (CF e AFI) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025;

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações, cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 105ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança prestada pelos fiadores JFL Holding e Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 296	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.545.305,47	Quantidade de ativos: 21454
Data de Vencimento: 19/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 5% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Relatório de Acompanhamento de Obras, referente as Benfeitorias no Imóvel, referente aos meses de Novembro de 2020 a dezembro de 2024; - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas; e - Confirmação se o Imóvel Posse foi adquirido.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 347	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 415.000.000,00	Quantidade de ativos: 415000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora, acompanhadas da memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2022; - Memória de cálculo com a verificação dos Índices Financeiros, referente aos exercícios sociais de 2021, 2022, 2023 e 2024; e - Relatório de Rating da Emissão referente 4º trimestres de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 355	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 26/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Sublocação, conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 364	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 131.500.000,00	Quantidade de ativos: 131500
Data de Vencimento: 28/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 365	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	



Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 27/07/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP;	
Garantias: (i) Fundo de Despesas. A Alienação Fiduciária de Quotas foi liberada conforme deliberado em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 04/09/2023.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 374	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.500.000,00	Quantidade de ativos: 58500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023, e fevereiro de 2024 e agosto de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora,	



Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Reservas

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 380	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 193.000.000,00	Quantidade de ativos: 193000
Data de Vencimento: 19/09/2033	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,9% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 381	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 11500
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres findos em fevereiro de 2023 e agosto de 2023, e fevereiro de 2024 e agosto de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 rreferente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024; - Registro do Contrato de Cessão no RTD competente; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no RTD Competente; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no RTD Competente; - Registro da Hipoteca no RGI Competente; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	
Garantias: Fiança (prestada por Bewiki, Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e prestada por Real Participações, Eduardo Gastaldo e Marcelo Gastaldo, nos termos do Contrato de Cessão), Hipoteca, Alienação Fiduciária de Ações da Devedora, Alienação Fiduciária de Quotas Bewiki, Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Reservas	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 386	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.097.000,00	Quantidade de ativos: 8097
Data de Vencimento: 28/08/2046	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Emissora, bem como relatório da administração e do relatório de auditoria dos auditores independentes, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, em dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis com vistoria do interior dos Imóveis, levantamento dos respectivos valores de mercado, valores de venda forçada e valores de locação, de setembro de 2021 a março de 2022, março de 2022 a setembro de 2022, setembro de 2022 a março de 2023 e março de 2023 a setembro de 2023, setembro de 2023 a março de 2024 e março de 2024 a setembro de 2024; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel I e II, devidamente registrada no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 423	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/04/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora e Fiadora de 2022 e 2024	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do imóvel de matrícula nº 31.838 localizado na cidade de Barueri/SP; (ii) Fiança prestada pela Ligna Florestal LTDA e; (ii) Cessão Fiduciária a ser 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 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.945.000,00	Quantidade de ativos: 23945
Data de Vencimento: 16/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Envio do Ajuste do Valor da Cessão para verificação e cálculo de forma a compatibilizar os recursos a serem recebidos aos recursos a serem despendidos para pagamento dos CRI, sendo que o resultado deverá ser notificado à Cedente pela Cessionária na mesma Data de Verificação; - notificação Locatária pela Cedente nos termos do modelo de notificação constante do Anexo III ao Contrato de Cessão; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária 1 e 2, acompanhada das respectivas matrículas averbadas; - Contrato de Cessão registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis, sob a matrícula nº 102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia/SP e das matrículas nos 79.362, 85.654, 115.030, 121.053, 122.574 e 123.102 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.920.000,00	Quantidade de ativos: 30920
Data de Vencimento: 31/03/2033	



Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Celebração de aditamentos ao Contrato de Cessão, a Escritura de CCI e o Termo de Securitização para refletir a constituição da Alienação Fiduciária de Lote, no caso da ocorrência das hipóteses da Cl. 9.2 do TS;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Lote: Cada Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (?Alienação Fiduciária de Lote?), desde que as condições da cl. 9.2 do TS estejam atendidas cumulativamente (?Condições da Alienação Fiduciária?); (II) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.589.000,00	Quantidade de ativos: 27589
Data de Vencimento: 01/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais não auditadas da ZARIN, acompanhadas de relatório demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, referente ao 2º e 3º Trimestres de 2022, 1º, 2º e 3º trimestres de 2023; e 1º, 2º e 3º trimestres de 2024; - Demonstrações Financeiras auditadas da ZARIN referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro da Zarin atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de hipóteses de vencimento antecipado e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o Estatuto Social da Companhia referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Comprovante do arquivamento e registro na JUCESP do Livro de Debêntures Nominativas comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora (OPEA); - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCESP;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis objeto das matrículas nos 93.007, 94.976 e 94.977; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.606.000,00	Quantidade de ativos: 15606
Data de Vencimento: 22/05/2042	



Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.140.000,00	Quantidade de ativos: 49140
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou	



extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 23/06/2032	



Taxa de Juros: IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente constituído e matrículas registradas no RGI competente; - Laudo de avaliação do imóvel alienado fiduciariamente realizado por uma das empresas autorizadas (02-01-2023); - Declaração da Cedente (SOLAIA LTDA) atestando a inoccorrência de eventos de recompra compulsória dos créditos, referente ao semestre encerrado em dezembro de 2022; e - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores (30-03-2023).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança prestada pela SGGC PARTICIPAÇÕES LTDA, Sr. SERGIO RENATO BRANDÃO MARINS, GABRIELA LOBATO BRANDÃO MARINS E ARMANDO DE ALENCAR; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.435.000,00	Quantidade de ativos: 67435
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.580.000,00	Quantidade de ativos: 7580
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 24/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022, ao 1º e 2º semestres de 2023, e ao 1º e 2º semestres de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 28/07/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestado por ANTONIO SETIN e SEI CAYOWAA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do imóvel da matrícula 134.024 do 2º Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Participações nas Sociedades: (a) Murzim SP Empreendimento Imobiliário Ltda; e (b) SEI Cayowaa Empreendimento Imobiliário Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios presentes e futuros, oriundos dos Contratos de Venda e Compra, que compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades; (v) Fundo de Despesa; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 17



Volume na Data de Emissão: R\$ 71.846.000,00	Quantidade de ativos: 71846
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Tradimaq SA) e da Fiadora (Tradimaq LTDA) referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Operação referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Balanço trimestral da Tradimaq SA e da Tradimaq LTDA referente ao 3º, 4º trimestres de 2022, 1º, 2º, 3º trimestres de 2023 e 1º, 2º, 3º trimestres de 2024. - Relatório de acompanhamento de todos os processos em curso relacionado a Tradimaq SA e Tradimaq LTDA referente aos anos de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente aos exercícios sociais de 2022, 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Tradimaq Rio Comércio e Serviços LTDA; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes do contrato de locação de equipamentos com manutenção e outras avenças Cont. 002/2021 celebrado entre a Gerdau Aços Longos S.A. e a Devedora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis alienados Fiduciariamente referente aos anos de 2023 e 2024; - Relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros, acompanhado das memórias de cálculo, referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022, dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Demonstrações Financeiras das Fiadoras PJ (Horta e Piraúna), referente aos exercícios sociais encerrados em dezembro de 2022, dezembro de 2023 e dezembro de 2024; - Cópia do contrato social das Fiduciárias para fins de verificação do valor das quotas; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras e relatórios de medição de obra, referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023 e dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de medição de obras referente aos períodos de novembro de 2022 a dezembro de 2024; - Ata da ARS da Devedora arquivada na JUCESP; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e seus aditamentos no RGI competente, acompanhados das matrículas com as AFs averbadas. - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e seus aditamentos registradas no RTD Camocim/CE; e - Contrato Social da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas em favor da Opea.	



Garantias: (i) Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos, constituirá cessão e promessa de cessão fiduciária de todos e quaisquer créditos imobiliários decorrentes da exploração comercial dos Empreendimentos Alvo, incluindo, mas não se limitando: (a.1) aqueles decorrentes da comercialização dos lotes integrantes dos Empreendimentos Alvo que venham a ser formalizados entre a Piraúna Empreendimentos e os promitentes adquirentes inclusive aqueles que, uma vez comercializados, venham a ser objeto de posterior distrato; (a.2) aqueles decorrentes da comissão a que a Piraúna Empreendimentos faça jus no âmbito de cada contrato de construção das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes, a ser formalizado entre a respectiva construtora e cada Adquirente, com a interveniência e a anuência da Piraúna Empreendimentos, pelos serviços de gerenciamento e elaboração de projeto das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes; (a.3) aqueles decorrentes de eventuais contratações, pelos Adquirentes, da Piraúna Empreendimentos, para personalização das casas que vierem a ser construídas nos respectivos lotes (sendo os contratos por meio dos quais os Direitos Creditórios são constituídos denominados Contratos Recebíveis); e (b) a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase 1 Barlavento; (ii) Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos: constituirá a cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Moréias; (iii) Cessão Fiduciária de Fase Prototipia: a Fazenda Moréias Empreendimentos ou eventual sociedade por ela detida, que venha a ser constituída, constituirá cessão fiduciária dos direitos creditórios do sobejo oriundos da excussão dos Imóveis Fase de Prototipia 1, em conjunto com Créditos Cedidos Fiduciariamente Piraúna e Créditos Cedidos Fiduciariamente Fazenda Moréias, em conjunto com a Cessão Fiduciária Piraúna Empreendimentos e Cessão Fiduciária Fazenda Moréias Empreendimentos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas SPE: os sócios da Piraúna Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas Fazenda Moreias Empreendimento: os sócios da Fazenda Moréias Empreendimentos alienaram fiduciariamente a integralidade das suas quotas de emissão da referida sociedade; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída. (v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE. (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis 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 Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (viii) Fiança; (ix) Fundo de Reserva: Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas; (x) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado. (xi) Fundo de Juros: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, no montante de R\$ 1.129.892,23. (xii) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 20/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o imóvel objeto das matrículas nº 1.178, 1.179, 1.180, 1.181, 1.182, 1.183 e 252, todas do Serviço Notarial e Registral de Armação de Búzios Ofício Único, Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade de Armação de Búzios, na Avenida José Bento Ribeiro Dantas nº 222, Village de Búzios, CEP 28950-000, no qual foi construído o empreendimento denominado The Pearl Hotel, em sua integralidade; (ii) Seguro Patrimonial, nos termos da Cláusula VII do Contrato de Locação, a Devedora se obrigou a contratar, para o Imóvel, seguro contra incêndio, fatos da natureza, quebra de vidros e perda de aluguel, nos valores de mercado, podendo a locadora exigir que os seguros contratados tenham coberturas adicionais caso considere que os seguros contratados não possuem as coberturas necessárias para a operação das atividades previstas no Imóvel; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.322.000,00	Quantidade de ativos: 88322
Data de Vencimento: 15/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Demonstrações financeiras da fiadora referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Garantia CDHU: Em caráter facultativo e oneroso, a complementação da Garantia CPP mediante garantia subsidiária ou complementar prestada pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU correspondente ao penhor, nos termos do artigo 1.431 e seguintes do Código Civil, incidente sobre parcela da receita operacional da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo CDHU, proveniente de direitos creditórios livres e desembaraçados, emergentes dos contratos de comercialização de suas unidades habitacionais, incidente sobre fluxo financeiro segregado em conta de movimentação restrita, observado mensalmente, o valor equivalente a 1 (uma) contraprestação pecuniária referente ao Empreendimento, na hipótese de ocorrência de evento de inadimplemento, desde que esgotada a Garantia CPP, constituída por meio do Contrato de Penhor de Direitos Creditórios; (ii) Garantia CPP: Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, prestada pela Companhia Paulista de Parcerias CPP, nos termos da Cláusula 25.2 do Contrato de PPP, na condição de fiadora solidariamente responsável pelo fiel cumprimento da obrigação imputável ao Devedor, no que se refere, exclusivamente, ao pagamento do valor correspondente a 6 (seis) prestações mensais da contraprestação pecuniária do Empreendimento, com renúncia expressa ao benefício previsto no artigo 827 do Código Civil. A fiança está assegurada mediante penhor, instituído nos termos do artigo 1.361 do Código Civil, sobre cotas do BB CPP Projetos Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Longo Prazo, inscrito no CNPJ sob o nº 17.116.243/0001-92, do qual a CPP é cotista exclusiva, em valor consistente, no tempo, com o montante exigível da contraprestação pecuniária e sob os mesmos limites da obrigação solidária, constituída por meio do Contrato de Penhor de Cotas; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fiança 01 prestada por Canopus Holding; e (v) Fiança 02 prestada por Canopus Holding.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 73.000.000,00	Quantidade de ativos: 73000
Data de Vencimento: 21/12/2045	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação.** (ii) **Alienação Fiduciária de Equipamentos;** (iii) **Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A;** (iv) **Fundo de Despesas;** (v) **Fundo de Liquidez;** (vi) **Fundo de Juros;** (vii) **Alienação Fiduciária de Ações.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 47

Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00

Quantidade de ativos: 33000

Data de Vencimento: 25/08/2034

Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Índices de Cobertura referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro de 2024; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de Cessão nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Quotas nos RTDs de Roraima e Rio de Janeiro; - Registro do Contrato de AF de Imóveis registrado no RGI competente, bem como cópia das matrículas devidamente averbadas; - Demonstrações financeiras auditadas anuais do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda, do Condomínio Shopping Roraima e do consórcio Shopping Patio Roraima referente aos exercícios sociais encerrados em 2023 e 2024; - Balancete trimestral do Shopping Pátio Roraima SPE Ltda referente aos trimestres de 2023 e 2T24; - Balancete trimestral do condomínio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 2T24; - Balancete trimestral do Consórcio Shopping Patio Roraima referente aos trimestres de 2023 e 4T24; - Verificação pela Securitizadora do Índice de Cobertura (1,30) referente aos meses de setembro de 2022 a dezembro de 2024;

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel: aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel (ou seja, da fração ideal correspondente à 88,50% (oitenta e oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 57.893 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Boa Vista, Estado de Roraima);** (ii) **Cessão Fiduciária: a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Lojas Lastro, a totalidade dos Direitos Creditórios Aluguéis Variáveis Nova Locação, créditos relativos aos aluguéis mínimos e variáveis, incluindo os respectivos acessórios, tais como atualização**



monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos contratos de locação das demais Lojas do Shopping Pátio Roraima, créditos relativos às locações e/ou às receitas oriundas da exploração dos Espaços Adicionais, créditos relativos ao aluguel mensal, apurado sobre o resultado operacional líquido percebido pelo locatário do Estacionamento na exploração de suas atividades no Estacionamento, a totalidade dos créditos relativos ao aluguel mensal decorrente da sublocação das Lojas Lastro, totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Fiduciantes, presentes ou futuros, oriundos da exploração do Imóvel, com exceção dos aluguéis fixos das lojas que constituem lastro para a emissão dos CRI, em virtude da locação das lojas e das demais áreas locáveis do Shopping Pátio Roraima; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Cedente constituída pelo quotista da Cedente, em favor da Emissora; (iv) Fiança prestada por PAULO DE BARROS STEWART; e (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 63.696.000.000,00	Quantidade de ativos: 63696
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de BH/MG.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula nº 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.
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 nº 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 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os direitos creditórios decorrentes do contrato de locação Hering e do Contrato de Locação Souza Cruz; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 31/08/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Balancetes trimestrais da Devedora (SANEMA) e da Fiadora (ABS) referente aos trimestres de 2024; - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios; - Registro do Termo de Emissão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão no RTD SP e RTD Maceió/AL. - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do Contrato de AF de Quotas no RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR. - Registro do 1º Aditamento de AF de Quotas no RTD SP; RTD Maceió/AL e RTD Londrina/PR.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Quotas:** quotas de emissão da **SANEMA - SANEAMENTO DE MACEIÓ LTDA**; (ii) **Cessão Fiduciária, fração de 76,02% (setenta e seis inteiros e dois centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Locação, decorrentes do Contrato de Locação CASAL**; e (iii) **Fiança prestada por CONASA INFRAESTRUTURA S.A.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 57

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 12/09/2030

Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da devedora (Corporate Garden) referente aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Ata da ARS da Devedora (Coporate Garden) aprovando a Emissão de Notas Comerciais devidamente arquivada na JUCESP; - Registro da Alienação Fiduciária de Quotas no RTD SP; - Arquivamento da Alteração do Contrato Social da Devedora (Corporate Garden) constando a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Cópia autenticada da inscrição da Opea no Livro de Registro de Notas Comerciais Nominativas da Devedora (Corporate Garden); - Cópia da Escritura de Hipoteca, devidamente registrada.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Quotas:** **100% (cem por cento) do total das quotas emitidas pela Sociedade, o valor das Quotas será considerado o valor R\$ 49.629.205,00 (quarenta e nove milhões, seiscentos e vinte e nove mil duzentos e cinco reais), de acordo com o capital social da Sociedade.** (ii) **Como avalista: BREOF III - FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA;** (iii) **Hipoteca:** hipoteca em segundo grau de 90% (noventa por cento) do imóvel objeto da matrícula 119.966, registrada perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo; e (iv) **Fundo de Reserva.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 51



Volume na Data de Emissão: R\$ 67.000.000,00	Quantidade de ativos: 67000
Data de Vencimento: 30/06/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhada dos Documentos Comprobatórios e do Relatório de Engenharia referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023 e ao 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras, bem como o ICSD devidamente calculado pela Devedora referente aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Balancete Semestral, bem como a memória de cálculo do ICSD e Certificate of Compliance, referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e ao 1º e 2º semestres de 2024; - Celebração do Contrato de AF de Equipamentos, e seus respectivo registro nos cartórios competentes; - Cópia do Relatório de Verificação de Completion Financeiro nos moldes do Anexo XI da Escritura de Debêntures., referente ao ano de 2022, 2023 e 2024. - Livro de Registro de Debêntures Nominativas constando a OPEA como debenturista.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) direitos sobre a Conta Vinculada da Devedora; e (ii) recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, depositados na Conta Vinculada e de titularidade da Devedora, inclusive os oriundos de apólices de seguros a serem contratadas pelos Projetos, bem como dos Contratos Cedidos dos Projetos, tudo de acordo com os termos e condições previstos em no Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: 100% das ações da AXIS SOLAR VIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A; e (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: .	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.790.000,00	Quantidade de ativos: 43790
Data de Vencimento: 29/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Averbação das Matrículas alienadas fiduciariamente nos RGIs competentes; - Relatório Semestral da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente aos anos de 2022, 2023 e 2024; - RGI com baixa dos gravames; - Cópia da notificação enviada pela Devedora (Saga Malls) ao Banco Original sobre quitação das dívidas dos imóveis; - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD GO e RTD SP.	
Garantias: (i) Aval prestador por: ANTONIO FERNANDO DE OLIVEIRA MAIA e SAGA PARTICIPAÇÕES S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas: (a) 58.618 da 1º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (b) 5.588	



e 3.098 da 2º Circunscrição da Comarca de Anápolis/GO; (c) 238.868 da 1º Circunscrição Goiânia/GO; e (d) 74.109 da 4º Circunscrição Goiânia/GO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.164.000,00	Quantidade de ativos: 17164
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2º Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2023; 1º trimestre de 2024; 2º trimestre de 2024; e 3º trimestre de 2024. - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1		Emissão: 73	
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.400.000,00		Quantidade de ativos: 21400	
Data de Vencimento: 21/10/2030			
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.			
Status: INADIMPLENTE			
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação do Laudo de Avaliação dos Imóveis Garantia referente aos anos de 2023 e 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI, acompanhado das matrículas 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 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, todos os trimestres desde a emissão; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMAT; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora referente ao 4º trimestre de 2022, referente aos trimestres de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022, 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente as matrículas 17.174 e 18.001 do Cartório de Registro de Imóveis de Água Boa - MT; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.			
Ativo: CRI			
Série: 1		Emissão: 77	
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000,00		Quantidade de ativos: 9000	



Data de Vencimento: 19/04/2029
Taxa de Juros: CDI + 3,25% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente aos semestres encerrados em 2023 e 2024. - Envio das Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Alienante dos Equipamentos referente aos períodos encerrados em 2023 e 2024. - Envio da Verificação do resultado do Fluxo Mínimo e da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária referente a apuração de abril de 2023 a dezembro de 2024.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Será constituída a cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Devedora decorrentes das transações de vendas de produtos e/ou serviços por ela oferecidos e pagos pelos clientes da Devedora por meio de cartões de crédito e/ou débito, nos pontos de venda listados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Será constituída alienação fiduciária dos equipamentos descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos e os seus respectivos acessórios, benfeitorias, valorizações e bens vinculados por acessão física ou industrial, nos termos do referido contrato; e (iii) Fundo de Reserva: Fundo de Reserva deverá corresponder a um valor equivalente a 1 (uma) Remuneração devida para o os CRI que, na Data de Emissão será de R\$ 1.260.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta mil reais).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.143.000,00	Quantidade de ativos: 32143
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 66



Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67



Volume na Data de Emissão: R\$ 790.865.000,00	Quantidade de ativos: 790865
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.400.000,00	Quantidade de ativos: 33400
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 e 2024 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024; e - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão registrados nos RTD.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 27/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 e 2023; - Balanço Trimestral das SPEs Garantidoras referente ao 4º trimestre de 2023, e aos 1º, 2º e 3º trimestres de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD SP; - 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD Campinas; - 3º Aditamento ao Contrato	



de Alienação Fiduciária de Quotas devidamente celebrado e registrado nos RTDs competentes; - Declaração de Comprovação de Destinação de recursos referente ao 2S de 2024.
Garantias: (i) Alienação fiduciária da totalidade das Quotas de emissão das SPEs Garantia, constituída pela Alienante Fiduciante e pela Devedora, na qualidade de titulares das Quotas de emissão das SPEs Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 29/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (iii) a Cessão Fiduciária, (iv) o Fundo de Despesas, (v) o Fundo de Obras e (vi) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 265.000.000,00	Quantidade de ativos: 265000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 86
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades (Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 (20-04-2023); - Envio das Demonstrações Financeiras das Sociedades(Miranda e Rodrigues, Morar Mais e Morada do Sol), cujas Quotas foram alienadas fiduciariamente, referente ao último exercício social findo em 2022 (20-04-2024); - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de NC registrado no RTD SP e Lagoa Santa; e - Relatório de Medição realizado pelo Agente de Medição (10-04-2023) a (10-01-2025)

Garantias: (I) Como fiadores: AROLDO RODRIGUES DA SILVA, ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: (i) das quotas de emissão das sociedades que titulam representativas da totalidade, (ii) todas e quaisquer outras Quotas forem atribuídas a fiduciantes, (iii) todos os frutos, rendimentos vantagens e direitos decorrentes das quotas (III) Cessão Fiduciária: (i) a totalidade dos direito creditórios titulastes da fiduciante e (ii) a promessa de cessão fiduciária das futuras vendas a prazo dos imóveis (IV) Fundo de Despesas: No valor de 130.345,56 mil reais (V) Fundo de Obras: cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo (VI) Fundo de Reserva: No valor de 576.734,02 mil reais

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 24/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) - Registro das Alienações Fiduciária de Imóveis nos respectivos RGI, acompanhado das matrículas devidamente averbadas; - Declaração firmada pelos Diretores da Devedora JFL HOLDING S.A. atestando o cumprimento das obrigações da operação referente aos anos de 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora JFL HOLDING S.A. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BALTIMORE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA. devidamente auditadas referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Registro da Escritura de Emissão na JUCESP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs competentes; - Cópia dos relatórios trimestrais do rating, de 2023 e 2024; - Cópia do Habite-se do Empreendimento.	
Garantias: (i) Fiança: Fiadores JFL LORENA RESIDENCIAL PARTICIPAÇÕES LTDA., JORGE FELIPE LEMANN., CAROLINA BURG TERPINS., (ii) Cessão Fiduciária: (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel: compreende a alienação fiduciária do Empreendimento Lorena, de propriedade da Baltimore. (iv) Alienação Fiduciária de	



Quotas Baltimore: Compreende a alienação fiduciária de 30% (trinta por cento) das quotas de emissão da Baltimore, de propriedade da Holding B. (v) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Lorena: a alienação fiduciária da totalidade do percentual das quotas de emissão da JFL Lorena, de propriedade da Holding B.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 108
Volume na Data de Emissão: R\$ 129.520.000,00	Quantidade de ativos: 129520
Data de Vencimento: 13/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP; - Registro do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos no RTD de SP.	
Garantias: Os CRI não contam com garantia, entretanto, os créditos lastro contam com a (i) Fiança prestada pela JHSF Participações S.A. no âmbito do Protocolo de Fechamento.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 23/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Renovação anual da classificação de risco dos CRI (12-2023 e 12-2024) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (13-01-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (14-07-2023) - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, e do Cronograma de Obras dos Imóveis Lastro (15-01-2024) - Constituição das Novas Garantias (CF e AFI) deliberados em AGT realizadas em 18-09-2024 e 23-01-2025;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: Compreende a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Casa dos Ipês, de propriedade da Devedora e da Souen & Nahas (Alienação Fiduciária de Ações), cuja garantia será compartilhada, sem ordem de preferência de recebimento no caso de excussão, e proporcionalmente ao respectivo saldo devedor, com os titulares dos CRI da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos do Segundo Contrato de Alienação Fiduciária, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Ações será resolvida com relação a esta emissão, com a liquidação integral das Obrigações Garantidas; (ii) Cessão Fiduciária: é a outorga, em caráter irrevogável e irretratável, pela Casa dos Ipês em favor da Securitizadora, de 100% (cem por cento) dos direitos creditórios que porventura venham a exceder as obrigações garantidas pela alienação fiduciária do imóvel constituída no âmbito do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças celebrada entre a Casa dos Ipês, a Securitizadora e a Devedora, no âmbito da 281ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora; e (iii) Fiança: prestada por JORGE FELIPE LEMANN.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 25/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora,	



na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterà recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado fiduciariamente referente aos anos de 2022, 2023 e 2024. - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2023, e 1º e 2º semestres de 2024; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP; - Verificação do Índice de Cobertura da cessão fiduciária referente ao mês de março de 2023.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto: LIFAP HOLDING E PARTICIPAÇÕES LTDA., SPE 30 ? BEM VIVER MEDITERRÂNEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., JULIO CÉSAR DE SOUZA , CLÉZIO DONIZETE ANTUNES DA SILVA (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva a ser constituído mediante a retenção, na Conta Centralizadora, do valor a ser integralizado nas Notas Comerciais, cujos recursos serão destinados a garantir o pagamento das parcelas mensais do CRI, no montante equivalente à 02 (duas) parcelas vincendas de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI. (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 191.395 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Fiduciante cede fiduciariamente à Fiduciária os Direitos Creditórios	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 101
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.634.000,00	Quantidade de ativos: 42634
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis Maringá e Uberaba nos competentes RGI (03-03-2023) Declação trimestral dos representantes	



legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (08-01-2024; 2025) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (06-10-2023; 2024) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (07-07-2023; 2024) Declaração trimestral dos representantes legais da Devedora atestando o cumprimento das obrigações da operação (10-04-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-01-2024; 2025) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-10-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-07-2023; 2024) Relatório de Medição de obras elaborado pelo Agente de Medição (20-04-2023; 2024) Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária (03-03-2023) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logística (2023; 2024) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logística (2023; 2024) Balancetes trimestrais combinados da Devedora e da Multitrans Logística (2023; 2024) Relatórios de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (2023 e 2024) Demonstrações Financeiras Combinadas da Devedora (14-04-2023; 2024) Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Paraná Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP Registro do 2º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP Razão de Garantia calculada pela Sec a partir de 03/2023 a 07/2024

Garantias: (i) Fiança: conjunto, (i) MULTITRANS LOGÍSTICA E ARMAZÉNS GERAIS LTDA, (ii) JOSÉ HUMBERTO RAMOS e (iii) SUELI MANZAN RAMOS. (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: do Imóvel Uberaba e dos Imóveis Maringá. (iii) Cessão Fiduciária: destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Devedora no âmbito da emissão das Notas Comerciais e dos CRI, de caráter pecuniário ou não pecuniário. (iv) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI, o Fundo de Despesas, cujos recursos serão destinados ao pagamento das Despesas da Oferta e demais pagamentos devidos em decorrência da Operação de Securitização, em caso de não pagamento pela Devedora. (v) Fundo de Obras: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel Uberaba e liberados à Devedora nos termos do Termo de Emissão. (vi) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da Primeira Integralização dos CRI, na Conta do Patrimônio Separado, o Fundo de Reserva, cujos recursos poderão ser utilizados para atendimento das Obrigações Garantidas, mas não exclusivamente, pagamento das obrigações pecuniárias decorrentes das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, em caso de inadimplemento.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 94



Volume na Data de Emissão: R\$ 8.450.000,00	Quantidade de ativos: 8450
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.300.000,00	Quantidade de ativos: 53300
Data de Vencimento: 31/12/2037	
Taxa de Juros: 100% do 10,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Acompanhamento de Despesas; - Índice de Cobertura do Serviço da Dívida devidamente auditado; - Demonstrações Financeiras anuais e consolidadas das SPEs referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras anuais e consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório de Verificação de Destinação de Recursos acompanhado dos documentos comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia digitalizada do contrato social das SPEs constando a Alienação Fiduciária de Participações; - Comprovação da contratação das Apólices de Seguro de maquinário e equipamentos; - Registro dos atos societários de aprovações das SPEs na Junta Comercial; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD competente; - Registro da Alienação Fiduciária de Participações nos RTD competentes; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos registrado nos RTD competentes; e - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e do 1º Aditamento na JUCESP e nos RTDs; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVI; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVII; - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXVIII; - Escritura da Alienação Fiduciária de Superfície XXX; e - Matrícula comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Superfície XXX.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos,	



principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 109
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.687.000,00	Quantidade de ativos: 30687
Data de Vencimento: 28/01/2026	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Assinaturas dos documentos de aditamentos, objeto da AGT realizada em setembro de 2024.
Garantias: (I) Aval da Helbor Empreendimentos S.A. e da Toledo Ferrar Construtora e Incorporadora Ltda.; (II) Alienação Fiduciária de Participações equivalente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Devedora; (III) Fundo de Despesas; e (IV) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 103
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.291.000,00	Quantidade de ativos: 40291
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente	



adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 89
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.000.000,00	Quantidade de ativos: 53000
Data de Vencimento: 25/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Reforço de garantia/Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, tendo em vista que a verificação Trimestral do Valor Presente dos Créditos Cedidos Fiduciariamente referente 12/2024 não estava enquadrado;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2º registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros originados de Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e Outras Avenças que será os respectivos compradores das unidades autônomas (IV) Aval: Como avalista: ALOHA CONSTRUTORA & INCORPORADORA LTDA, OMMAR INCORPORAÇÕES LTDA, ALEXANDRE DO AMARAL GROELER, ANDRE MOACIR SIMIONATO, BERNARDO COUTO TANCREDO, DAVID MARCELO DE MESQUITA POLACHIN, FELIPE AGOSTINI e RENATA SOLIMAN FARIA	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.402.000,00	Quantidade de ativos: 53402
Data de Vencimento: 12/08/2037	



Taxa de Juros: IPCA + 7,63% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 26/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD Jundiaí; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Cópia das apólices de seguro renovados; - Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 2º semestre de 2023 a 2º semestre de 2024; - Relatório de Monitoramento mensal feito pelo Agente de Monitoramento referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e da Avalista PJ (exercício social 2023 e 2024);	
Garantias: (I) Como fiadores: Guilherme Cassatella Paes Gregori e Paes & Gregori Ltda. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado na matrícula 200.051 do 4º 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	
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 nº 439847-3, mantida na agência nº 0001 do Banco Centralizador

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 131
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 19/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5875% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais de cada uma das Garantidoras atestando possuírem patrimônio suficiente para quitar as obrigações objeto da Fiança ref. ao exercício de 12/2024	
Garantias: (I) Como fiadores: ALLPARK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS S.A., HORA PARK SISTEMA DE ESTACIONAMENTO ROTATIVO LTDA. e SAEPART SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., (II) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente (i) 100% os direitos creditórios de titularidade das outorgantes detidos e a serem detidos contra instituições Credenciadoras de instrumento de pagamento pós-pagos e de instrumentos de pagamento de depósito à vista, (ii) os Direitos creditórios de titularidade das outorgantes, presentes e futuros de corrente de recebíveis em boletos bancários de usuários mensalistas registrada no banco BTG Pactual S.A e (iii) a conta corrente de titularidade da Companhia nº 439847-3, mantida na agência nº 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 matrículas de nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1º cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.625.000,00	Quantidade de ativos: 25625
Data de Vencimento: 25/02/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão Mínima de Garantia do Imóvel Alienado - 12/24 - Laudo de Avaliação do Imóvel Alienado - 12/24 - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios - 2023 e 2024	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (II) Fundo de reserva: O valor retido no Fundo de Reserva será utilizado pela Securitizadora para pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas pela Devedora (III) Fundo de despesa: O montante retido no Fundo de Despesas será utilizado para pagamento das Despesas pela Securitizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 187.500.000,00	Quantidade de ativos: 187500
Data de Vencimento: 15/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,05% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 20/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro - Cópia do 2º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta Comercial - Cópia do 3º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, registrado nos RTD São Paulo, Niterói, Rio de Janeiro, Brasília e Junta Comercial - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, 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 3º e 4º trimestre de 2023 e todos os trimestres de 2024 - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao 3º e 4º trimestre de 2023	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelo fiadores SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA., HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA e SETRE SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA., (II) Alienação Fiduciária da totalidade das Quotas, representando 100% do capital social, do HOSPITAL PLACI BARRA LTDA, da SOCIEDADE HOSPITALAR 4 DE JULHO LTDA, da SETRE - SERVIÇO DE TRATAMENTO E REABILITAÇÃO ESPECIALIZADA LTDA. e HOSPITAL PLACI BRASÍLIA LTDA, bem como os lucros, frutos e todo os rendimentos oriundos deles. (III) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, recursos e frutos oriundos das Contas Vinculadas, nas quais deverão ser depositados, mediante transferência pelas respectivas Fiduciárias e/ou diretamente pelos devedores dos Contratos de Prestação de Serviços; (ii) os Recebíveis Cedidos; e (iii) todos os direitos, frutos e proventos que forem atribuídos as Contas Vinculadas ou os Recebíveis Cedidos que venha a ser adquirido com o produtos da garantia prestada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 133
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	



Garantias: (I) **Fiança:** Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) **Alienação Fiduciária de Quotas:** Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) **Fundo de Despesas;** e (V) **Fundo de Reserva.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Relatório de Verificação Futuro da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pela avalista, sendo ela: CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136
Volume na Data de Emissão: R\$ 161.233.000,00	Quantidade de ativos: 161233
Data de Vencimento: 06/04/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8444% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: -Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP; - Cópia do comprovante de recebimento, pela Locatária, da Cessão dos Créditos.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL; (II) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente o imóvel descritos no Anexo III, sendo o imóvel de matrícula nº 167.962, registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tatuapé/SP;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.500.000,00	Quantidade de ativos: 305000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos	



Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 148
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.925.000,00	Quantidade de ativos: 11925
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: Lourenço José Thomasi, Clovis Lapastina Camargo, Foca Real Estate Participações LTDA, Lotho I Participações LTDA. e Terrazul CJ SPE Ltda; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente a totalidade das Quotas listas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária, que representa 100% do Capital Social da Fiduciária, incluindo todos os proveitos, valores, bonificações bem como qualquer bem que a Quota por ventura vire; (III) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos Créditos presentes de titularidade da Terrazul oriundo dos contratos de Compra e Venda de Bens Imóveis; (iv) Fundo de despesas; (V) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 158
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Modificação do Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária, mediante a celebração de aditamento referente ao exercício de 2023 e 2024, conforme Contrato de Cessão Fiduciária cl. 1.2.2 - Cópia do Contrato de Créditos registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas de São Paulo-SP e Rio de Janeiro-RJ - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de imóvel registrado no RGI - Cópia das matrículas 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 constando o registro acima tendo em vista o compartilhamento com o CRI da presente emissão
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena o imóvel (CD Mauá) que inclui 4 imóveis de matrícula: 33.271, 33.778, 33.779 e 44.307 todas registrados no Serviço de Registros de Imóveis da Comarca de Mauá/SP; (II) Cessão Fiduciária: Cede a propriedade fiduciária presente e futura, principal ou acessória que seja detidos pela fiduciária, oriundo dos contratos de Locação GLP Judiaí III ou qualquer outro contrato, acordo ou instrumento e 50% dos Direitos Creditórios CD Mauá, presente e futuros. (III) Fundo de Reserva; (IV) Fundo de Despesa;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.849.000,00	Quantidade de ativos: 68849
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC) - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) constando o gravame em favor da Securitizadora - Cópia das demonstrações financeiras das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) referente ao exercício de 2023 e 2024 - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes,	



acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023 e 2024.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 157

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 15/05/2037

Taxa de Juros: 9,8894% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos de BH - Registro do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais nos Registros de Títulos e Documentos de BH e SP - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos Registros de Títulos e Documentos de BH - Cópia das matrículas da Fazenda Humbergema, objeto da matrícula nº 1.152 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto das matrículas nº 24.377 do Ofício de Registro de Imóveis de Janaúba/MG e 1.127 do Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG (?Imóveis?), constando o registro da AFI em favor da Securitizadora - Documentos contábeis da Sociedade Alienante, tais como, mas não se limitando, às demonstrações financeiras e balancetes elaborados no decorrer do exercício fiscal da Sociedade - Comprovante de pagamento pela Aurora Empreendimentos de todos os impostos devidos no âmbito do Contrato de Locação, bem como, emissão de Certidão Negativa de Débitos da Aurora Empreendimentos

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: FABIANA LOPES DE QUEIROZ, FABRÍCIO LOPES DE QUEIROZ, AURORA CORPORATION PARTICIPAÇÕES LTDA, e AURORA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente as 10 mil quotas de



titularidades dos fiduciantes e que representa 100% do Capital Social da empresa, bem como todos os frutos, valores, rendimentos e benefícios que sejam derivadas das Quotas alienadas; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis de propriedade da alienante sendo eles a Fazernda Humburgema, objeto da matrícula nº 1.152 e registro no Ofício de Registro de Imóveis de Jaíba/MG e Fazenda Madras, objeto da matrícula nº 24.377 e nº 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 nº 82722-9, agência 0001 mantida junto à QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 22/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do relatório de rating 2024 - Cópia da declaração, assinada por representante legal da Devedora, Hatake e das Sociedades Fiadoras, com poderes para tanto na forma de seu estatuto social ou contrato social, conforme o caso, bem como declaração prestada pelo Sergio Maeoka, conforme aplicável, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Securitizadora; e (iii) a alocação dos recursos nos termos da Cláusula 3.3 da Escritura de Emissão de Debêntures 2023 e 2024 - Cópia da nova procuração substancialmente nos moldes do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de expiração da procuração a ser renovada 2024	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: HATAKE LTDA e SERGIO MAEOKA. (II) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios decorrente das transações de venda de produtos e serviços efetuados por meio de cartões de crédito e débito nos estabelecimentos listados no Anexo I, tabela A do Contrato de Cessão Fiduciária bem como todos os recursos depositados nas contas correntes de nº 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
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 24/06/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos 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	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Cópia dos Relatórios de Medição pelo Agente de Medição referente desde a data da emissão da operação até a presente data ; Cópias das demonstrações financeiras anuais da Avalista Wust e da Devedora Dom ref. a 2024 e 2025 (caso este último já esteja finalizado) - Cópias atualizadas dos contratos sociais das Sociedades, cujas quotas foram dadas em garantia da Securitizadora: Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Cópia da matrícula nº 48.684 do Segundo Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Cascavel comprovando o registro da garantia em favor da Securitizadora; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da Cessão Fiduciária; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da NC e seu 1º aditamento; - Cópia registrada no RTD de São Paulo da AF de Quotas de Windor SPE, Varandas, Solei e Dom; - Notificação aos Adquirentes acerca da Cessão Fiduciária; - Envio da a relação dos Novos Contratos de Venda de Unidades e-ou dos Direitos Creditórios que deverão constar nos Termos de Cessão Fiduciária desde a data da emissão da operação até a presente data, bem como cópia dos Termo de Cessão para tais novos contratos, objeto da CF em favor da Securitizadora. Caso não tenham sido firmados Contratos de Venda de Unidades, a Fiduciante deverá encaminhar declaração à Fiduciária, ao Agente Fiduciário dos	



CRI e ao Agente de Monitoramento, informando a inexistência de Novos Contratos de Venda de Unidades para o período em referência.

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: SÉRGIO CASAROTTO, WUST CASAROTTO & CIA LTDA, NASTAS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA. FLÁVIO NABIH NASTAS e LUIZ ALBERTO CIRICO; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente as Quotas da sociedade, nos termos previsto nos Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis: A ser constituída; (IV) Cessão Fiduciária: Cede a totalidade dos direitos creditórios descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária e a totalidade dos Direitos Creditórios principais e acessórias decorrente da comercialização das Unidades em estoque descritas no Anexo I, b; (V) Fundo de Obras (VI) Fundo de Despesa (VII) Fundo Reserva

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 160

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 15/06/2027

Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 164

Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00

Quantidade de ativos: 80000

Data de Vencimento: 19/06/2029

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Anápolis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE



1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;

Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2, (iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de nº 702984-0 mantida na agência nº 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 nº 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 - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras ? TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários

Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 172

Volume na Data de Emissão: R\$ 51.697.000,00

Quantidade de ativos: 51697

Data de Vencimento: 14/09/2037

Taxa de Juros: IPCA + 6,66% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE



Inadimplementos no período: Pendências: - Envio ao locatário CBD da notificação da cessão dos créditos, conforme modelos de notificação constantes do Anexo III ao Contrato de Cessão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 168
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.068.000,00	Quantidade de ativos: 58068
Data de Vencimento: 25/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado	
Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; do imóvel de matrícula nº 86.426, registrado no 11º 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 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo	



André/SP (iV) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.913.000,00	Quantidade de ativos: 84913
Data de Vencimento: 17/06/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) nº 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) nº 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) nº 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 1º e 2º leilão dos imóveis descritos nos Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária em favor da Fiduciária; (IV) Cessão Fiduciária CDB: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 149
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.000.000,00	Quantidade de ativos: 19000
Data de Vencimento: 22/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante USINA SOLAR FOTOVOLTAICA LEME, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano; - Declaração assinada por representante devidamente constituído pela Fiduciante LG I GERAÇÃO, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, os quais serão enviados à Securitizadora e ao Agente Fiduciário em até 15 de abril de cada ano.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena a totalidade das Quotas, que representa 100% do Capital Social, da LG I e da LOG Energia; (II) Alienação Fiduciária de Equipamento: Aliena fiduciariamente o maquinário descrito no Anexo 2.1 dos contratos de Alienação Fiduciária de Estoque (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos Créditos, Recebíveis e Direitos de titularidade da Fiduciante. que seja decorrente da operação da Usina de Energia Solar, cede a Conta Vinculada, a totalidade dos recebíveis, créditos ou valores oriundos dos direitos da Grafeno em relação a Conta Vinculada; (IV) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: pela SPE Leme e pela LG I;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00	Quantidade de ativos: 51500
Data de Vencimento: 29/02/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD de BH, MG; - Relatório de destinação de recursos referente ao 2º semestre de 2023, e 1 e 2º semestre de 2024. - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referentes ao ano de 2024 - (1) cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, da TMX Solar e das SPEs do Projeto, relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, com o relatório da administração e do parecer de auditores independentes devidamente registrados perante a CVM contendo memória do cálculo do ICSD, conforme cálculo do Anexo VIII da Escritura de Emissão de Debêntures; e (2) declaração assinada por representantes legais da	



Emissora com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora, esta Escritura de Emissão e-ou os demais Documentos da Operação; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente segurados; e (V) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão e-ou dos demais Documentos da Operação referente aos anos de 2023 e 2024; - (i) das demonstrações financeiras anuais da Alienante Fiduciante relativas aos exercícios sociais findos em dezembro de cada ano; e (ii) em declaração assinada por representante devidamente constituído pela Alienante Fiduciante, que indique o valor individualizado atribuído aos componentes que formam os valores dos Bens e Equipamentos e considerada a depreciação contábil do ativo formado pelos componentes, referente ao ano de 2024; - declaração assinada pelos Fiadores Pessoas Físicas atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; (III) que não foram praticados atos em desacordo com a Escritura de Emissão; (IV) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, dos Fiadores Pessoas Físicas perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos da Escritura de Emissão referente aos anos de 2023 e 2024.

Garantias: (I) Fiança prestada por: TMX ENERGIA SOLAR E FRANCHISING S.A.; UFV 5 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 9 ? ENERGIA SPE LTDA.; UFV 11 ? ENERGIA SPE S.A.; ISRAEL ALVES DE FARIA; MARCUS VINICIUS DINELLI GONÇALVES; MIRTES MARIA DO AMARAL ALVES DE FARIA; e CAMILA ELIZEI MARZANO DINELLI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Aliena 100% das quotas da UFV 5, 9 e 11 que vão representar 1000 quotas da UFV 5, 1000 quotas da UFV 9 e 940 quotas da UFV 11 de titularidade da TMXV, bem como 100 das participações da UFV 11 de titularidade e do Sr. Luis Alexandre e do Sr. José Augusto; (III) Alienação Fiduciária de Ações: Aliena a totalidade das ações de titularidade dos acionistas, bem como a totalidade de direitos e valores que sejam oriundas as ações oneradas ou novas ações; (IV) Alienação Fiduciária de Equipamentos: Aliena Fiduciariamente os equipamentos descritos no Anexo II dos Contratos de Alienação Fiduciária de Equipamentos de propriedade da UFV 5, UFV 9 e UFV 11; (V) Cessão Fiduciária (a) da totalidade dos direitos creditórios relacionados à locação e/ou sublocação dos imóveis dos Projetos, dos equipamentos, infraestrutura e ativos necessários à geração de energia elétrica pelas usinas dos Projetos, de titularidade das SPEs dos Projetos (?Contratos dos Empreendimentos Lastro? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia?, celebrado na presente data entre cada uma das SPEs dos Projetos e a Securitizadora (?Cessões Fiduciárias das SPEs dos Projetos? e ?Contratos de Cessão Fiduciária das SPEs dos Projetos?, respectivamente); (b) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da TMX E oriundos da exploração das Usinas TMX E (conforme abaixo definido), inclusive os direitos decorrentes de contratos de sublocação de imóvel e de equipamento de geração de energia relacionados às Usinas TMX E, bem como de termos de compromisso relacionados aos referidos



contratos (?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E? e ?Contratos TMX E?, respectivamente), de acordo com os termos e condições do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX E? celebrado na presente data entre a TMX E e a Securitizadora, abrangendo os recebíveis decorrentes das Usinas TMX E já em operação (?Cessão Fiduciária da TMX E? e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX E?, respectivamente); e (c) da totalidade dos direitos creditórios oriundos dos contratos de empreitada e de prestação de serviços de gestão de operação e manutenção, firmados ou a serem firmados entre TMX Eficiência Energética e as SPEs dos Projetos? ("Contratos TMX Eficiência Energética? e ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética?, respectivamente), sendo os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das SPEs dos Projetos em conjunto com os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX E e os Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente da TMX Eficiência Energética denominados ?Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente?), nos termos do ?Instrumento Particular de Constituição e de Promessa de Cessão Fiduciária em Garantia da TMX Eficiência Energética S.A.? celebrado na presente data, entre a TMX Eficiência Energética e a Securitizadora (?Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, e ?Contrato de Cessão Fiduciária da TMX Eficiência Energética?, respectivamente) (VI) Cessão Fiduciária Compartilhada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 147
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.400.000,00	Quantidade de ativos: 38400
Data de Vencimento: 13/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 3º Aditamento ao Contrato de Locação - Cópia registrada no RTDs SP e SC do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão - Cópia da Apólice de Seguros vigente e constando o endosso em favor da securitizadora, conforme previsto no 3º Aditamento ao Contrato de Locação e Cl. 7.1.2 ?j? e ?k? do TS - Cópia das Demonstrações Financeiras Anuais da Devedora	
Garantias: (I) Aval: Prestada pelo Avalistas, sendo ele: JOÃO CARLOS MACHIAVELLI; (II) Fiança do Contrato de Cessão pelo Fiador acima, como principal pagador e solidariamente responsável com a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, pelo pagamento da integralidade das Obrigações Garantidas da Cedente, conforme termos e condições previstos no Contrato de Cessão; (III) Fiança do Contrato de Locação prestada pelo Fiador acima no Contrato de Locação, em garantia das obrigações pecuniárias assumidas pela Locatária, nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Locação; (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: a ser constituída sob o imóvel objeto da matrícula nº 92.542 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP; (V) Seguro;	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 31/05/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD SP e Belem - Cópia do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão registrado no RTD Belem - Cópia das matrículas dos Imóveis listados no Anexo A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, constando o registro da garantia em favor da Opea - Celebração de aditamento semestral ao Contrato de Cessão Fiduciária, conforme modelo do Anexo III ao Contrato de Cessão Fiduciária, para atualizar a lista de Direitos Creditórios constante do Anexo III - Cópia dos balancetes trimestrais do Emitente das Notas Comerciais referente ao exercício de 2023 e 2024 - Cópia da comunicação aos devedores dos Direitos Creditórios conforme Anexo V ao Contrato de Cessão Fiduciária	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos Garantidores, sendo eles: RICARDO FREITAS SEVERINO e FERNANDO FREITAS SEVERINO; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: São os lotes listados no Anexo A do contrato de Alienação Fiduciária; (III) Cessão Fiduciária: a Fidiciante cede Fiduciariamente a totalidade dos direitos creditórios que seja oriundo da comercialização dos Lotes do Empreendimento indicados no Anexo I, além disso cede os Direitos Creditórios que seja oriundo do sobejo dos Lotes especificados no Anexo A do contratos de Alienação Fiduciária e cede ainda todos os rendimentos que estejam ligados a venda dos Lotes objeto do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 161
Volume na Data de Emissão: R\$ 119.000.000,00	Quantidade de ativos: 119000
Data de Vencimento: 26/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registo do Contrato de Cessão Fiduciária perante o Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Participações perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s); - Envio de notificação ao Devedor para assegurar a ciência dos responsáveis pelo pagamento do respectivo Direito Creditório, nos moldes do Anexo "Modelo de Notificação"; - Registro do Aditamento da Escritura de Emissão de Notas Comerciais RTD Goiânia, RTD Extremoz, RTD Barreto e RTD São Paulo; - Registro do Aditamento do Termo de Emissão de Notas Comerciais no RTD Goiânia-GO , RTD São Paulo-	



SP, RTD Olímpia, RTD Extremoz-RN, RTD Barretos-SP; - Endosso dos Seguros à Securitizadora, sendo certo que os Seguros devem ser sempre (a) contratados perante seguradoras de primeira linha, idôneas, regularmente estabelecidas no país; e (a) e renovados perante a mesma seguradora da contratação original; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.

Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 609.600.000,00	Quantidade de ativos: 609600



Data de Vencimento: 15/02/2027
Taxa de Juros: 98% do CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 162
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 12/07/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Aliena fiduciariamente: Cede Fiduciariamente 800.000 mil quotas emitidas pela OPI e de titularidade da ENNE, que vão representar 100% da 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 matrícula nº 67.462, registrado no 2º 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: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.330.000,00	Quantidade de ativos: 21330
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252. CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da	



Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação.

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 Izepler 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: 150
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 08/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 1,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Termo de Emissão de Notas Comerciais de emissão da STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A., registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do Termo de Emissão de Notas Comerciais de emissão da STONE Participações S.A., registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais de emissão da STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A., registrado no RTD de São Paulo/SP; - Cópia do 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais de emissão da STONE Participações S.A., registrado no RTD de São Paulo/SP; - Recebimento do relatório de classificação de risco (set/dez 2024)	
Garantias: (I) Fiança prestada pela STONE INSTITUIÇÃO DE PAGAMENTO S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.357.000,00	Quantidade de ativos: 67357
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 54



Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., MARCELO LOMONACO YAZAKI e HENRIQUE TEIXEIRA DE GERONI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula nº 39.252 ? 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas de 100% (cem por cento) das Quotas detidas pela BIOMA ASSESSORIA, INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. representativas do capital social da VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado com a VILA VERTICAL FRADIQUE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA; e (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 135.000.000,00	Quantidade de ativos: 135000
Data de Vencimento: 18/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis mat 120 perante o Oficial de Registro de Imóveis competente, bem como a averbação da matrícula 120; - Endosso de todos os seguros dos Imóveis Garantia para a Securitizadora, de forma que esta conste como única beneficiária.; - Cópia do Habite-se e dos Autos de Vistoria do Corpo de Bombeiros dos Imóveis em garantia, conforme AGT de 27/08/2024 - DF da Devedora e das garantidoras - Relatório de Direitos Creditórios	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Comporte Participações S.A; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis conforme especificados no presente relatório; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo "Direitos Creditórios" do respectivo documento; (iv) Fundo de Despesas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Despesas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC); (v) Fundo de Reservas, o qual foi constituído por meio da retenção do Valor de Constituição do Fundo de Reserva pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, sobre os recursos objeto da Integralização (NC);	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 1		Emissão: 191	
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00		Quantidade de ativos: 65000	
Data de Vencimento: 30/12/2038			
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.			
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE			
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.			
Garantias: (i) Fiança prestada pelas Fiadoras, ATHON MORRO AGUDO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON MORRO AGUDO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON CAPITÃO POÇO 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON SANTA MARIA DO PARÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 101 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 102 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 103 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 104 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 105 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 106 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 107 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA., ATHON JACUNDÁ 108 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA. e ATHON JACUNDÁ 109 EQUIPAMENTOS FOTOVOLTAICOS LTDA; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, representativas de 100% (cem por cento) das quotas de emissão das Sociedades e representativas de seu capital social, de titularidade da ATHON DESENVOLVIMENTO S.A. e da ATHON DESENVOLVIMENTO I S.A.; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, quais sejam Tracker (Seguidor Solar ? horizontal mono-eixo - aço corten) e Módulo/Inversor (BiHiKu6-BIFACIAL MONO PERC-CS6W-535 / CSI-125K-T600), conforme descritos no Anexo II aos referidos instrumentos. (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, conforme descritos no Anexo II ao referido instrumento;			
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.			
Ativo: CRI			
Série: 1		Emissão: 178	



Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 204
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.999.016,12	Quantidade de ativos: 74905
Data de Vencimento: 28/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: **Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Grand Mercure Itaim - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos nas matrículas nº 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 nº 258.767, 258.768, 258.769, 258.770, 258.773, 258.775, 258.777, 258.779, 258.782, 258.783, 258.784, 258.785, 258.788, 258.791, 258.585, 258.587, 258 .589, 258 .593, 258.595, 258 .596, 258 .597, 258.598, 258 .599, 258 .602, 258 .603, 258 .604, 258 .605, 258 .607, 258 .608, 258 .609, 258 .610, 258 .611, 258 .613, 258 .614, 258 .615, 258 .616, 258 .617, 258 .618, 258 .619, 258 .620, 258 .622, 258 .623, 258 .624, 258 .625, 258 .626, 258 .627, 258 .628, 258 .629, 258 .630, 258 .631, 258 .632, 258 .635, 258 .637, 258 .638, 258 .639, 258 .640, 258 .641, 258 .642, 258 .643, 258 .644, 258 .645, 258 .647, 258 .648, 258 .652, 258 .653, 258 .654, 258 .655, 258 .656, 258 .657, 258 .658, 258 .659, 258 .660, 258 .705, 258 .708, 258 .709, 258 .710, 258 .711, 258 .712, 258 .714, 258 .716, 258 .717, 258 .718, 258 .719, 258 .720, 258 .721, 258 .722, 258 .723, 258 .724, 258 .725, 258 .726, 258 .727, 258 .728, 258 .729, 258 .730, 258 .731, 258 .733, 258 .734, 258 .735, 258 .736, 258 .737, 258 .739, 258 .742, 258 .745, 258 .746, 258 .747, 258 .748, 258 .749, 258 .752, 258 .753, 258.754, 258.756, 258.758, 258.760, 258.761, 258.762, 258.763, 258.764, 258.765, todos do 15ª RGI de São Paulo/SP. (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos (a) os direitos creditórios decorrentes do pagamento do aluguel de unidades autônomas indicados no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; que compõe o empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Berrini?, localizado na Rua Henri Dunant, nº 792, conjunto 251, Chácara Santo Antônio, CEP 04709-110, na cidade de São Paulo/SP, (b) os direitos creditórios pagos a título de dividendos pela L.E.B.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.491.163/0002-51 à Devedora na qualidade de sócia participante da sociedade em conta de participação e proprietária das unidades autônomas indicadas no Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária, e (c) 50% (cinquenta por cento) dos direitos creditórios decorrentes da 1ª Parcela e da 2ª Parcela do preço de aquisição do Hotel Angra dos Reis; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas.**



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 196.000.000,00	Quantidade de ativos: 196000
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6079% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do 1º Aditamento a Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada no RTD de SP e na JUCESP; - Envio do 2º 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 1º e ao 2º semestres de 2024; - (a) cópia das demonstrações financeiras completas, consolidadas e auditadas da Emissora e das Fiadoras relativas ao exercício social de referência, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; (b) relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a sua efetiva legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios, suficiência de informações e veracidade, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (c) declaração, assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (c.1) não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações perante a Debenturista; (c.2) que os bens e ativos da Emissora foram mantidos devidamente assegurados; e (c.3) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Celebração de aditamento à Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a (a) alterar a Emissora para a CLI Sul e (b) excluir a CLI Sul como Fiadora da Emissão, para realização da Incorporação da Emissora pela CLI Sul.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela CLI SUL S.A. e pela CORREDOR LOGÍSTICA E INFRAESTRUTURA S.A.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 192
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Envio da matrícula nº 67.434 atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1º e 2º semestres de 2024.	
Garantias: (i) Aval prestado pela Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.; (ii) Aliações 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 Fiduciante e das Companhias, conforme o caso, além dos respectivos estatutos sociais atualizados referentes aos anos de 2023 e 2024; - declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores referentes aos anos de 2023 e 2024; - demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Emissora, bem como as demonstrações financeiras combinadas entre a Emissora e a JFL Nova 01 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 42.496.996-0001- 18 relativas ao exercício social então encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; e (2) da declaração assinada por representantes legais com poderes para tanto atestando (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão; (III) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emissora; (IV) que os bens e ativos relevantes necessários à atividade da Emissora estão devidamente assegurados; e (V) a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário, nos termos da Escritura de Emissão e do Termo de Securitização; e (3) relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cálculo do Índice Financeiro, acompanhado dos laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo, sendo certo que a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referentes aos anos de 2023 e 2024; - comprovação de destinação dos recursos obtidos com a Emissão, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis contados do término de cada período de 6 (seis) meses, a partir da Data de Emissão, por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo VII da Escritura de Emissão, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emissora para cada Imóvel Lastro durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao 1º e o 2º semestres de 2024.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Ações da totalidade das ações, presentes e/ou futuras, emitidas pela SPE II JFL 125 e SPE II JML 747 de titularidade da JFL HOLDING S.A.; (ii) Cessão Fiduciária sob Condição Suspensiva, do domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer recebíveis de titularidade das SPEs Garantidoras decorrentes das participações no resultado do Consórcio JMF 747 e do Consórcio FL 125; (iii) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747	



II; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (viii) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; (ix) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 22/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Escritura de Hipoteca lavrada; - Registro dos Contratos de Cessão Fiduciária nos competentes Cartórios de RTD; - Registro do Contratos de Alienação Fiduciária de Quotas SPEs do Empreendimento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas das Cidades de Ribeirão Preto e de São Paulo, SP; e - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo. - Registro do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - relatório contendo a relação de Direitos Creditórios Inadimplentes, com a indicação do valor e do prazo de inadimplemento referente aos meses de abril a dezembro de 2024; - cópia das demonstrações financeiras da Emitente e dos Avalistas PJ, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (ii) cópia da declaração de imposto de renda dos Avalistas PF; (iii) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente e dos Avalistas, na forma dos seus documentos societários, atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação, conforme aplicável a cada ujma das séries; (b) a não ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, conforme aplicável a cada uma das séries; e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o seu respectivo contrato social referente ao ano de 2023 e 2024; - Índice de Liquidez, bem como a memória de cálculo e os documentos que comprovam o cálculo do valor presente da carteira de recebíveis dos Empreendimentos ao Agente de Espelhamento referente aos meses de janeiro a dezembro de 2024; - demonstrações financeiras ou balanços dos Fiduciantes e-ou a Sociedade, conforme o caso além do contrato social atualizado referentes em 2023 e 2024; - envio do o Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento	



descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 280.431.000,00	Quantidade de ativos: 280431
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: PRE + 11,3487% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre	



acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 203
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 180000
Data de Vencimento: 16/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 9,89% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela J&F Investimentos S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1º e ao 2º semestres de 2024; - Celebração do 4º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 234



Volume na Data de Emissão: R\$ 1.161.000.000,00	Quantidade de ativos: 1161000
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 2º semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 202
Volume na Data de Emissão: R\$ 320.000.000,00	Quantidade de ativos: 320000
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5702% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. - Relatório contemplando o percentual de alocação dos recursos nos Projetos Elegíveis, a descrição dos Projetos Elegíveis que foram financiados com tais recursos e os impactos socioambientais, conforme indicadores definidos no Framework. - Contratação de novas apólices de Seguros referente ao ano de 2024; - (a) memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento do ICSD Mínimo, após a primeira Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do ICSD Mínimo pela Securitizadora, podendo este solicitar à Emissora e-ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (b) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, nos termos de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (2) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares das Notas Comerciais e-ou Titulares dos CRI; e (3) que não foram praticados atos em desacordo com seu estatuto social referente ao ano de 2024; - cópia das informações semestrais atualizadas relativas ao respectivo semestre, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor referente ao 1º e 2º semestres de 2024.	
Garantias: (a) Alienação Fiduciária de Máquinas e Equipamentos da totalidade dos equipamentos relacionados aos Empreendimentos Lastro, nos termos do	



?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Equipamentos e Outras Avenças, sob Condição Suspensiva?; (b) a Alienação Fiduciária de Ações e Quotas da totalidade das ações presentes e futuras de emissão da Emissora, e pela Emissora, na qualidade de quotista das SPEs da totalidade das quotas presentes e futuras de emissão das SPEs; (c) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (i) da totalidade dos direitos da Emissora e das SPEs contra o Banco Depositário com relação à titularidade das Contas Cedidas (conforme definidas no Contrato de Cessão Fiduciária); (ii) os direitos, frutos, rendimentos, remuneração, reembolso de capital e vantagens que forem atribuídos expressamente às quotas atualmente emitidas e/ou que vierem a ser emitidas por qualquer das SPEs, e que sejam de titularidade da Emissora, a qualquer título, inclusive, sem limitação, lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emissora pelas SPEs; e (iii) da totalidade dos direitos creditórios titulados e/ou que venham a ser titulados pelas SPEs, inclusive quaisquer créditos, presentes e futuros, decorrentes da remuneração bem como eventuais valores extraordinários de eventuais indenizações e pagamentos extraordinários, conforme existentes, originados (w) dos contratos relacionados ao sistema de geração de energia elétrica celebrados entre determinados clientes e as SPEs (x) dos contratos de engenharia, aquisição e construção (EPC) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs (y) dos contratos de prestação de serviços de operação e manutenção (O&M) celebrados entre determinados prestadores de serviços e as SPEs, e (z) das apólices de Seguros operacionais contratadas pelas SPEs relacionados aos Empreendimentos Lastro(?Cessão Fiduciária?); e (d) Fiança Bancária junto com instituição(ões) financeira(s) que possua(m) rating mínimo de ?AA+? em escala local, ou equivalente em escala global, pela Standard & Poor?s, pela Fitch Ratings ou pela Moody?s (?Bancos Fiadores?), como condição prévia à subscrição e integralização das Notas Comerciais, fiança bancária em favor do Titular das Notas Comerciais (?Fiança Bancária?), sob condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e seguintes do Código Civil, qual seja, a Conclusão dos Empreendimentos Futuros.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.244,00	Quantidade de ativos: 22244
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela	



Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023. - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023 e 2024; - balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024 - balanços patrimoniais, balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1º e 2º semestres de 2024.

Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 200

Volume na Data de Emissão: R\$ 160.000.000,00

Quantidade de ativos: 160000

Data de Vencimento: 15/12/2033

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da sede das Partes, qual sejam (i) Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás; e (ii) São Paulo, Estado de São Paulo. - Cópia dos balancetes gerenciais internos e consolidados pela Emissora referente ao 4T de 2024; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora e da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Garantias: (i) Fiança pelo Sr. FREDERICO PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. GUILHERME PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. ANDRÉ PEIXOTO DE CARVALHO CRAVEIRO, pelo Sr. RODOLFO DAFICO BERNARDES DE OLIVEIRA e pela FGR PARTICIPAÇÕES S.A.; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas de 51% (cinquenta e um por cento) das quotas representativas do capital social da SPE Jardins Marselha/Lyon, equivalentes a 510 (quinhentas e dez) quotas de titularidade da Devedora; e (iii) a Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, titulados ou que venham a ser titulados pela SPE Jardins Marselha/Lyon nos termos do "Instrumento Particular de Constituição de



Consórcio Casas Jardins Marselha e Lyon" celebrado entre a SPE Jardins Marselha/Lyon e a FGR Jardins Gramado SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10 23.281.888/0001-83, em 4 de agosto de 2020, conforme posteriormente aditado, decorrentes única e exclusivamente da compra e venda das unidades autônomas residenciais do Empreendimento Jardins Marselha, nos termos dos contratos de compra venda de tais unidades, indicados e atualizado periodicamente nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, e devidos pelos seus respectivos compradores, juntamente com a totalidade dos respectivos acessórios, incluindo, mas não se limitando aos encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 23/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Relatório de Medição referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Registro do Termo de Emissão de Notas Comerciais em Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da(s) sede(s) das Partes. - Contratação dos Seguros; - Relatório Semestral, acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao 1º e 2º semestres de 2024.	
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) SPE GLK Alphaville Ltda. (b) SPE Vista Alta Alphaville Ltda.; (c) NGN - Negócios e Participações S.A.; (d) Construtora Brasil S.A.; (e) Stone Building S.A. Indústria e Comércio; (f) Felipe Omar Katibe Chukr; e (g) Edinea Bento Minomo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel registrado sob a matrícula nº 225.665, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santana de Parnaíba, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Alienação Fiduciária de Participações representativas de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da SPE Vista Alta Alphaville Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 223
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.766.000,00	Quantidade de ativos: 140766
Data de Vencimento: 26/11/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para registro do Contrato de Cessão Fiduciária (i) no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado	



de São Paulo e da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, e (ii) na B3 S.A. ? Brasil, Bolsa e Balcão (?B3?), na qualidade de entidade registradora e central depositária das CCI em Garantia, nos casos de CCI em Garantia. (02-01-2024) Prazo final para registro da Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, no cartório de registro de imóveis. (27-12-2023) Prazo final para registro da Alienação Fiduciária de Quotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente. (08-01-2024) Prazo final para celebração da Alteração Contratual da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas. (08-01-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (14-11-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (13-09-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-01-2025) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-07-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-10-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-05-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-02-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (13-12-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-03-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-04-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (14-06-2024) Prazo final para envio do relatório de medição, com base no acompanhamento mensal e a realização das medições das obras do Empreendimento Imobiliário. (15-08-2024) Prazo final para envio de cópia das últimas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e da SPE Tapiriri, auditadas por auditor independente registrado na CVM, relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM. (01-04-2024) Prazo final para envio de cópia do contrato social da Sociedade atualizado. (01-04-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (19-08-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-01-2025) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-04-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo



as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (18-03-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-09-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verificação dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, pelo Agente de Monitoramento, observado que as informações constantes de referido relatório serão sempre referentes ao fechamento do mês anterior. (17-10-2024) Prazo final para envio de relatório escrito contendo as informações que atestem a verif

Garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel da propriedade superveniente de determinados lotes decorrentes do Imóvel, conforme indicados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas, representando a totalidade de quotas de emissão da TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA., detidas pelas Fiduciantes; (iii) Fiança prestada por: TAPIRIRI EMPREENDIMENTOS LTDA.; ARTHUR MATARAZZO BRAGA; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; FERNANDO BRUNO DE ALBUQUERQUE; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO; RICARDO SETTON; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; HERNANI MORO VARELLA GUIMARÃES JÚNIOR; (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da propriedade resolúvel e a posse indireta (i) dos direitos creditórios decorrentes da venda dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (?Direitos Creditórios?); (ii) dos Direitos Creditórios decorrentes da venda futura dos lotes do Empreendimento Imobiliário, conforme indicados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) das cédulas de crédito imobiliárias, presentes e futuras, que venham a ser emitidas, a depender da modalidade de venda do lote utilizada pela SPE Tapiriri, representativas dos Direitos Creditórios; (v) o Fundo de Reserva; e (vi) o Fundo de Obras

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 233
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.267.000,00	Quantidade de ativos: 12267
Data de Vencimento: 26/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o envio da declaração. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais	



incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o relatório. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-07-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-12-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-05-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-01-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-10-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas



mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório ind

Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 241

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 15/12/2038

Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio do Registro do 1º Aditamento Contrato de Alienação Fiduciária de Superfície no RGI competente (15-04-2024) Prazo final para envio das Demonstrações financeiras completas anuais da Cedente (03-04-2024) Prazo final para envio do Comprovante de envio da notificação da Cessão aos Devedores (13-03-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (16-12-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (16-09-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (18-11-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-08-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-10-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-07-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (17-06-2024) Prazo final para envio da Verificação mensal do Fluxo Mínimo Mensal dos Créditos Imobiliários (15-01-2025)

Garantias: (i) Alienação fiduciária da Propriedade Superficiária a ser constituída pela SPE em favor da Emissora.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 236

Volume na Data de Emissão: R\$ 51.250.000,00

Quantidade de ativos: 51250

Data de Vencimento: 15/12/2028

Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não



ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024; e - cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.

Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 224
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.	
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 1º e 2º semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;

Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 232
Volume na Data de Emissão: R\$ 93.816.000,00	Quantidade de ativos: 93816
Data de Vencimento: 07/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6823% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Cedente consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado e auditadas por auditor independente registrado na CVM, referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel sobre os imóveis registrados sob as matrículas 149.104, 149.105, 149.106, 149.107, 149.108, 149.109, 149.110 e 149.111 perante o 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fundo de Obras.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 216.000.000,00	Quantidade de ativos: 216000
Data de Vencimento: 04/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas; e (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 215
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.000.000,00	Quantidade de ativos: 19000
Data de Vencimento: 12/01/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências - Contrato de AF de Equipamentos registrado no RTD SP; - Termo de Emissao de Notas Comerciais registrado no RTD SP; - Relatório da comprovação da Destinação dos Recursos referente ao 1º e ao 2º semestres de 2024; - Balanço patrimonial, das Demonstrações Financeiras dos Fiadores pessoas jurídicas e da Devedora referentes ao exercício social encerrado em 2024.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Alienação Fiduciária de Ações; (v) a Cessão Fiduciária; (vi) o Fundo de Despesas; (vii) o Fundo de Reserva; (viii) o Fundo de Liquidez;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 231
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.500.000,00	Quantidade de ativos: 33500
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
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 2º semestre de 2023, e ao 1º e 2º semestres de 2024; - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado. (15-08-2024) - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado. (16-05-2024) - PRAZO FINAL para a Devedora fornecer cópia de demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício trimestral encerrado, referente ao ano de 2024; - Comprovante da vinculação da CCI ao CRI na B3.

Garantias: **Garantias:** (i) **Aval - prestado pelos Avalistas: WUST CASAROTTO & CIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.672.043/0001-74, SÉRGIO CASAROTTO, 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 nº 50.797 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR;** (iv) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização já realizada das Unidades descritas no Anexo I - A do Contrato de Cessão Fiduciária a totalidade dos Direitos Creditórios, principais e acessórios, decorrentes da comercialização futura das Unidades em estoque descritas no Anexo I ? B do Contrato de Cessão Fiduciária.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 251
Volume na Data de Emissão: R\$ 529.800.000,00	Quantidade de ativos: 529800
Data de Vencimento: 15/02/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 247
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 28/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de Avaliação dos Imóveis Jardim Perdizes (dezembro de 2024)	



Garantias: **Garantias:** (i) **Alienação Fiduciária de Quotas** - Foram alienadas fiduciariamente 10.390.866 (dez milhões, trezentas e noventa mil, oitocentas e sessenta e seis) de quotas de titularidade da sócia Tecnisa, representativas de 3,44% (três inteiros e quarenta e quatro centésimos por cento) do capital social da WINDSOR INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 08.303.528/0001-41. (ii) **Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Residuais** - Em complemento à Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e/ou cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, será outorgada e constituída pela Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, a cessão fiduciária de quaisquer direitos creditórios decorrentes do sobejo de eventual excussão ou execução, sob qualquer forma, da alienação fiduciária constituída como garantia da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora (?Debêntures da 7ª Emissão?), sobre 27.365.313 (vinte e sete milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, trezentas e treze) quotas de emissão da Windsor, representativas de 9,05% (nove inteiros e cinco centésimos por cento) do seu capital social, todas de titularidade da Emissora, conforme descritas e caracterizadas no ?Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças?, celebrado em 26 de maio de 2020 entre Emissora e a True Securitizadora S.A., com interveniência e anuência da Windsor, conforme aditado de tempos em tempos (?Cessão Fiduciária do Sobejo? e ?Direitos Residuais?, respectivamente), nos termos do ?Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Residuais e Outras Avenças?, a ser celebrado entre Emissora e a Securitizadora (?Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo?), sendo certo que a Cessão Fiduciária do Sobejo abrangerá, dentre outros bens e direitos, todos os recursos, valores depositados e/ou quaisquer outros direitos creditórios depositados na Conta Arrecadadora decorrentes dos Direitos Residuais, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária do Sobejo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA. , CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. , CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA. , CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA. , nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO	



DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº30.653.585/0001-00; (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) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Fundo de Reserva, (ii) Fundo de Despesas;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.409.000,00	Quantidade de ativos: 80409
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 227
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000



Data de Vencimento: 26/02/2029
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 13.411.675/0001-75, (e) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.344.951/0001-52, (f) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - MIRASSOL II - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 12.218.189/0001-72, (g) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO 42 - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 18.871.782/0001-08, (h) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO I - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 09.344.936/0001-04, (i) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO JOSÉ DO RIO PRETO V - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 12.217.993/0001-37, (j) EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DAMHA - SÃO PAULO XXX - SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 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 nº 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 Fiduciárias, 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 Fiduciárias, 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 nº 05.874.686/0001-63; (xi) Alienação Fiduciária de Imóvel Superveniente - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 Fiduciária, 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 Fiduciária, presentes e futuros, oriundos dos contratos de compra e venda das unidades imobiliárias listadas no Anexo IV Contrato de Cessão Fiduciária de de Recebíveis SPE Galleria.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 27/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - Alienação Fiduciária sobre o imóvel objeto da matrícula nº 123.948 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as quotas da HBR 61 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 40.737.340/0001-14; (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.324.000,00	Quantidade de ativos: 4324
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, rescisão 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (a) GR ? Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 03.582.853/0001-77, (b) WGR Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 20.491.606/0001-84, (c) Winston Costa Rezende, (d) Filipe Gornero Rezende, (e) Rodolfo Gornero Rezende, (f) Gustavo Gornero Rezende, (g) Pedro Gornero Rezende; (ii) Coobrigação - as Cedentes responderão, solidariamente aos Adquirentes, por sua solvência em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas solidárias e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da notificação enviada pela Securitizadora nesse sentido; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores imobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Participações - sobre (a) 100% das quotas do capital social da Aparecida Park Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 34.568.880/0001-19, e (b) 100% das quotas do capital social da Belo Monte Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 39.451.575/0001-66; (v) Fundo de Despesa; (vi) Fundos de Obras; e (vii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 282
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.800.000,00	Quantidade de ativos: 18800
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nºs 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 254
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.000.000,00	Quantidade de ativos: 52000
Data de Vencimento: 17/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista ALFA REALTY PARTICIPAÇÃO & NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 14.344.446/0001-48; (ii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre as quotas do capital social da: (a) EPICUROS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 53.029.504/0001-09, (b) SANTORINI INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.849.299/0001-81, e (c) MYKONOS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 19.889.424/0001-87; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - todos e	



quaisquer respectivos Direitos Creditórios e respectiva(s) Conta(s) Vinculada(s), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos respectivos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fidalga) - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 142.659 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (v) Alienação Fiduciária de Imóvel (Acopiara) - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 164.336 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundos de Obras; (viii) Fundo de Reenquadramento (Razão de Garantias); e (ix) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 295
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.150.000,00	Quantidade de ativos: 52150
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 320
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 27/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252. CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: sobre a totalidade das quotas de emissão da (a) EMPREENDIMENTO VIVACORP ? VISIO HOME SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.699.566/0001-10, e (b) ALIANÇA 020 LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.178.255/0001-40; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: (iii) Fiança; (iv) Fundo de Despesas e Liquidez; e (v) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 321



Volume na Data de Emissão: R\$ 16.741.000,00	Quantidade de ativos: 16741
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R\$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R\$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,81% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH,; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciarmente.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 341
Volume na Data de Emissão: R\$ 560.851.000,00	Quantidade de ativos: 560851
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4183% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 310
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) BRAFIC SOLUÇÕES FINANCEIRAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.359.685/0001-62, e (b) PAULO HENRIQUE PINHEIRO DE VASCONCELOS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária sobre as Quotas totalmente subscritas e integralizadas, correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da BORA BORA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 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 nº 53.068.562/0001-33; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a titularidade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta sobre os direitos creditórios atuais ou futuros, detidos e a serem detidos, pela Fiduciante, decorrentes da celebração de compromissos de venda e compra referentes à comercialização já realizada ou a ser realizada, da totalidade das Unidades Autônomas Brafic integrantes do Empreendimento Alvo, conforme identificadas no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; e (viii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 335
Volume na Data de Emissão: R\$ 78.000.000,00	Quantidade de ativos: 78000
Data de Vencimento: 29/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 340
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 31/10/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,95% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança- Fiança prestada pelo (a) Fundo de Investimento de Participações Matarazzo - Multiestrategia (CNPJ nº 27.368.734/0001-84); (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente- Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente dos imóveis (i) Garagem nº 2 e (ii) Unidade Autônoma Mall, inscritas sobre a matrícula nº 190.798 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. ; e (iv) Fundos: Despesas, Reservas e Liquides.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 338
Volume na Data de Emissão: R\$ 165.000.000,00	Quantidade de ativos: 165000
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 fiduciárias 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 Fiduciárias contra o Banco Depositário, como resultado dos valores depositados nas Contas Vinculadas, incluindo frutos e rendimentos decorrentes de aplicações e investimentos dos recursos detidos nas Contas Vinculadas; e (ii) Fiança: Fiança prestada pela Tenda Negócios Imobiliários S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 326
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.700.000,00	Quantidade de ativos: 15700
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 349
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.270.000,00	Quantidade de ativos: 58270
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 9,9405% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

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: 04/12/2035	
Taxa de Juros: IGP-M + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia: (i) Aval - Aval cedido por (i) Andrea Garziera; (ii) Emmanuel Soares de Brito Júnior; (iii) Pietro Eduardo Terto Garziera; (iv) Leonardo Terto Garziera; (v) Vista ao Mar Participações Ltda.; e (vi) Oceania 1942 Investimentos Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob (i) as quotas da Portofino Eco Residence Loteamentos Imobiliários SPE Ltda, representativas de 100% do capital social, nas quais a Vista ao Mar Participações Ltda. (11%) e Oceania 1942 Investimentos Ltda. (89%) são titulares; e (ii) as quotas da Leda Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., representativas de 100% do capital social, nas quais a Oceania 1942 Investimentos Ltda. (58,46), Vista ao Mar Participações Ltda. (23,08) e Salva Mare Hoteis Ltda. (18,46); (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel Encontro das Águas - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 77.785 do 1º Serventia Registral de Petrolina; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel - Portofino - Alienação Fiduciária de Imóvel, sob matrícula nº 5.499 do 1º Serventia Registral de Petrolina. (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios sob Condição Suspensiva - Cessão Fiduciária, sob (i) os Direitos Creditórios presentes e futuros oriundos dos Contratos e de Compra e Venda Portofino decorrentes da comercialização de determinados Lotes Portofino; (ii) os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda Encontro das Águas decorrentes da comercialização de determinados Lotes Encontro das Águas; (iii) do Sobejo; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 403
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.028.000,00	Quantidade de ativos: 26028
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 386
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.795.553,00	Quantidade de ativos: 16795553
Data de Vencimento: 10/02/2033	
Taxa de Juros: IGP-M + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 400
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 18/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 9,98% a.a. na base 252.	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 1	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 11/06/2035	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.000,00	Quantidade de ativos: 1734
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.590.000,00	Quantidade de ativos: 45590
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.

Garantias: (i) **Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA;** (ii) **Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato;** e (iii) **Alienação Fiduciária de Ações:** (i) **A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes;** (ii) **totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora;** (iii) **A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável;** e (iv) **A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou**



pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.650.000,00	Quantidade de ativos: 3650
Data de Vencimento: 20/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestado por: MARCIO DE OLIVEIRA SANTOS FILHO e MARCO ANTONIO PAULON; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas de 58% da Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e 80% da Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Venda e Compra, referente as Unidades comercializadas pela: Vale dos Ipês Emp. Imob SPE LTDA e Residencial Moinho de Vento SPE LTDA; (iv) Fundo de Obras; e (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 30
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000



Data de Vencimento: 24/08/2037
Taxa de Juros: IPCA + 7,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Emissora e do Avalista PJ devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Laudo de Avaliação da Fração Ideal do Imóvel (31-05-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel no Competente RGI (07-06-2023); - Registro do Contrato de Cessão no RTD SP (24-05-2023); - Registro das Notas Comerciais no RTD de SP (24-05-2023); - ARS da Cedente (RLB Empreendimentos) aprovando a emissão das Notas Comerciais lastro devidamente arquivada na junta comercial (24-05-2023); - Relatório de destinação de recursos bem como os documentos comprobatórios referente ao 2º Semestre de 2022, ao 1º e 2º semestres de 2023, e ao 1º e 2º semestres de 2024.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Créditos Imobiliários - A e B, devidamente descritos e detalhados no Anexo I-A e I-B do respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel da Fração Ideal do Imóvel das matrículas descritas no Anexo I.A do respectivo instrumento; (iii) Fiança prestada por RENATO FEITOSA RIQUE; (iv) Aval prestado por RENATO FEITOSA RIQUE; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 291.029.000,00	Quantidade de ativos: 291029
Data de Vencimento: 15/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7743% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 2S de 2023, 1S de 2024 e 2S de 2024; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada nos RTDs competentes; - Escritura de Emissão de Debêntures, 1º e 2º Aditamentos à Escritura de Emissão de Debêntures registrado na JUCERS - Balancete Trimestral da Devedora assinada pelo contador referente ao 4º trimestre de 2023; 1º trimestre de 2024; 2º trimestre de 2024; e 3º trimestre de 2024. - Verificação dos índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social findo em 2022.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (a) FRIOMASTER PARTICIPAÇÕES S.A.; (b) DAGOBERTO ARTÊMIO ZANON; (c) SILVANA PRETTO ZANON; e (d) GUILLERMO ZANON.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.	
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 2	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 331.431.000,00	Quantidade de ativos: 331431
Data de Vencimento: 16/11/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.600.000,00	Quantidade de ativos: 91600
Data de Vencimento: 17/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3512% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora, com revisão limitada do Auditor Independente de 2023 e 2024 - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ (19-04-2023) - Relatório de Verificação Futuro da destinação de Recursos referente ao 2º semestre de 2022 a 2º semestre de 2025; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício social encerrado em 2022; - Escritura de Emissão de Debentures registrada no RTD RJ; - Laudo de Avaliação dos Imóveis anuais, devido em 2024; e - Cópia do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão registrados nos RTD.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: os imóveis identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, que compõem as lojas dos blocos J ao P do CASASHOPPING Shopping da Habitação. (iii) Fiança: LEPEME PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA e VAMARCO PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,99% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social	



encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 52500
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da auditoria jurídica do empreendimento imobiliário desenvolvido pelas Devedoras em Luanda/Angola, nos termos da AGT de 28-08-24 - Cópia das Notas lastro da CCI, registradas nos RTDs competentes, objeto AGT 10-12-24 - Cópia dos Novos Contratos de Garantias assinados (AFI e CF), registrados nos cartórios competentes (RGI e RTD respectivamente), bem como os atos societários de aprovações para fins de baixa, objeto AGT 10-12-24 - Comprovação da contratação do pacote de seguros mínimos; - Demonstrações financeiras anuais e auditadas das Garantidoras PJ referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2022 a 2024.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária: cede a posse e a propriedade de todo os direitos creditórios atuais, bem como todos os direitos creditórios que venham a ser atribuídos aos direitos creditórios; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 103



Volume na Data de Emissão: R\$ 40.291.000,00	Quantidade de ativos: 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor líquido de 79.690.200,33.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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 matrículas de nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 todos registrados no 1º cartório de registro de imóveis da Comarca de Belém, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.478.000,00	Quantidade de ativos: 42478
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 118
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.500.000,00	Quantidade de ativos: 17500
Data de Vencimento: 07/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Yuny Partners S.A., Marcos Mariz de Oliveira Yunes, e Marcelo Mariz de Oliveira Yunes. (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Cede e transfere fiduciariamente (i) 16.000.000 milhões de quotas de emissão da SPE Apê Jardim Sul, sendo 8.000.000 milhões de	



quotas detidas pela Yuny Partners e 8.000.000 milhões de quotas detidas pela Companhia, tendo como valor nominal 1 real cada e representando 80% do capital social da SPE Apê Jardim Sul, 22.613.100 milhões quotas da SPE 155 Jerônimo detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando 30% do capital social da SPE 155 Jerônimo e 9.900.000 milhões quotas de emissão da SPE Organy detidas pela Yuny Partners, de valor nominal de R\$ 1,00 real cada, representando de 30% do capital social da SPE Organy (?Quotas SPE Organy? e, em conjunto com as Quotas SPE Apê Jardim Sul e as Quotas SPE 155 Jerônimo; (ii) toda e qualquer Quota que forem atribuídas as fiduciantes que passarem a fazer parte do Capital Social das SPE's e (iii) todas as vantagens, frutos, rendimentos e proveitos de 80% do total das quotas representativas do capital social da SPE Apê Jardim Sul.

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: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciantes para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 41



Volume na Data de Emissão: R\$ 30.151.000,00	Quantidade de ativos: 30151
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis devidamente registrados nos RGIs competentes, bem como as respectivas matrículas registradas (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC) - Cópia do contrato social atualizado da Fiduciante e das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) constando o gravame em favor da Securitizadora - Cópia das demonstrações financeiras das Sociedades (Bom Retiro, Guarapiranga, Monte Serrat, Residencial V, São Mateus, Sports Garden, Summary, Varandas, Varandas II, Vista Cantareira e Sugoi Residencial V) referente ao exercício de 2023 e 2024 - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024 - Demonstrações financeiras da Devedora consolidadas e auditadas mais recentes, acompanhadas dos cálculos aplicáveis para as devidas validações dos Covenants referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena Fiduciariamente os imóveis descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária no Anexo Identificação dos Imóveis Garantia (230.017 e 230.016 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP; 204.573 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto/SP; 90.670 do Registro de Imóveis de Atibaia/SP; 62.982 do 1º Ofício de Registro Imóveis de Rio Branco/AC; e 11.360 e 11.361 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Branco/AC); (II) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena Fiduciariamente em garantia as participações, bem como as quotas que forem somadas ou substituídas do Capital Social, descritas nos contratos de Alienação Fiduciária de Participações; (III) Cessão Fiduciária: Cede e transfere a posse e o domínio resolúvel dos Direitos Creditórios previstos nos Contratos de Cessão Fiduciária descritos no Anexo - Lista. (IV) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Ronaldo Yoshio Akagui e Thiago de Oliveira Andrade Pazinato (V) Fundo de Despesa; (VI) Fundo de Reserva; (VII) Fundo de Juros (N/A, pois era devido apenas nos 12 primeiros meses da emissão;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 341.000.000,00	Quantidade de ativos: 341000
Data de Vencimento: 20/06/2029	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 160
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: JOSÉ ROBERTO MIRANDOLI, SISTEMA PARTICIPAÇÕES LTDA, J. SUL ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA. e EXATA SERVIÇOS DE CADASTRO LTDA. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel pelos imóveis objeto das matrículas n.º 36.402 e n.º 23.099, ambas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Cruz do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 164
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 19/06/2029	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras consolidadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do Contrato social atualizada da PERPLAN 06 e da PERPLAN NATURE HOME para verificação da quantidade de quotas mantidas em garantia; - Relatório Semestral acompanhado dos respectivos Documentos de Destinação referente ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Anápolis; - Cópia da notificação de início de vendas pela SPE 1 informando o início da venda de Unidades Autônomas SPE 1 à Securitizadora, Contrato de Cessão Fiduciária cl. 3.2.2;	
Garantias: (I) Aval: Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: ADILSON PERDIZA VILLAS BOAS, MÁRCIO PERDIZA VILLAS BOAS, MATEUS CÂNDIA LEONI e FERNANDO PAOLIELLO JUNQUEIRA; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente as Quotas da Sociedade, que vão representar 100% do Capital Social, sendo 5 mil Quotas da Perplan Nature Home Resort e sendo 5 mil Quotas Perplan 06 Empreendimento; (III) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente (i) 64% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 1 referente aos empreendimento imobiliário SPE 1, (ii) 68% dos recebíveis presentes e futuros que seja da titularidade da SPE 2 referente aos empreendimento imobiliário SPE 2,	



(iii) todos os valores depositados e mantidos de tempos em tempos na conta corrente de nº 702984-0 mantida na agência nº 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 nº 702983-2 do Banco Depositário;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.047.000.000,00	Quantidade de ativos: 12047
Data de Vencimento: 30/06/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das apólices de seguros Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário cl. 5.1 (iii) - Cópia dos aditamentos aos Contrato de Cessão, CCI e TS constando as alterações dos Créditos Imobiliários e suas respectivas CCI de sem garantia para com garantia real, bem como cópia das respectivas matrículas constando as averbações das CCIs, para fins de alteração dos ativos na B3 - Cópia da emissão do Termo de Vistoria de Obras ? TVO e Certidão de Baixa e Habite-se - Cópia do relatório anual de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários	
Garantias: (I) Alienação de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (II) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 168
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.237.000,00	Quantidade de ativos: 54237
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Registro dos Contratos de Alienação Fiduciária do Imóvel 2 nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes - Cópia das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação	



pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado

Garantias: (I) Fiança: Fiança outorgada pelo fiador, sendo ele: GPA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. (II) Cessão Fiduciária de Sobejo: Cede fiduciária os Direitos Creditórios Sobejados; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel sob os imóveis: objeto das matrículas nº 1.427; 2.652; 36.288; 43.973; 43.974; 43.975; 43.976; 43.977; 6.426 e 66.902 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia/GO; objeto das matrículas nº 32.526 e 32.527 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP; do imóvel de matrícula nº 86.426, registrado no 11º 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 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André/SP (iv) Cessão Fiduciária CDB GPA: A ser constituída; (V) Fiança Bancária; (VI) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 167
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.558.000,00	Quantidade de ativos: 21558
Data de Vencimento: 25/06/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7121% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia registrada do Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia registrada do Termo de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; - Cópia registrada do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Sobejo no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos da(s) comarca(s) da sede de todas as Partes; - Cópia das matrículas nº 24.287. 69.055, 96.024 e 105.462 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da matrícula 36.589 constando o registro da AFI em favor da Sec - Cópia da notificação pela Artemis 2022 à CBD de forma a informá-la acerca da celebração do presente Termo de Cessão e diligenciar para que a CDB apresente, em até 03 (três) Dias Úteis, nova Procuração outorgando à Securitizadora, os mesmos poderes da Procuração anteriormente	



apresentada à Fiduciária no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme previsto no Termo de Cessão - Cópia da Carta de Fiança Bancária com endosso em favor da Securitizadora, nos termos da Cl. 5.2.1 do Contrato de Cessão - Cópia do laudo de avaliação dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia da Apólice de seguro dos Imóveis devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Relatório de Rating devido em 2024 (deve ser renovado anualmente) - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária de CDB caso tenha sido firmado
Garantias: (I) Alienação Fiduciária dos imóveis de matrículas (i) nº 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) nº 24.287, 69.055, 96.024 e 105.462 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP; e (iii) nº 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 1º e 2º 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; e - Relatório de Monitoramento referente ao mês de dezembro de 2023.	
Garantias: (A) Fiança prestada por: WGR Construtora e Incorporadora - SPE 02 Olímpia Ltda.; WGR Construtora e Incorporadora - SPE 03 Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE 02 Ltda.; WYN Brasil Operações Turísticas Ltda.; WGR	



Empreendimentos e Participações Ltda.; GR - Gornero e Rezende Construtora e Incorporadora Ltda.; CREFESP do Brasil Participações Ltda.; Winston Costa Rezende; Filipe Gornero Rezende; Rodolfo Gornero Rezende; Gustavo Gornero Rezende; Pedro Gornero Rezende; (B) Alienação Fiduciária de Participações (Barretos): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Barretos Country Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. e da GR Participações e Investimentos S.A., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas: Aliena as Quotas ou Ações do Capital social, definidas como Participações, bem como os valores e direitos vinculados a elas da Barretos e da WGR; (C) Alienação Fiduciária de Participações (WGR): de 100% (cem por cento) das quotas do capital social da WGR CONSTRUTORA E INCORPORADORA - SPE 02 OLÍMPIA LTDA., incluindo (i) todas e quaisquer quotas que eventualmente substituam ou venham a ser somadas às já existentes por qualquer forma, incluindo em decorrência de emissão, desdobramento, grupamento, conversão ou permuta; e (ii) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Participações, títulos, valores mobiliários e respectivos rendimentos; e (iii) todos e quaisquer direitos da(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido à(s) Fiduciante(s) em razão das quotas; (D) Cessão Fiduciária: Cede Fiduciariamente os Direitos Creditórios listado no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária WGR e do contrato de Cessão Fiduciária WYN, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e direitos oriundos das listas de Direitos Creditórios desses Contratos de Cessão Fiduciária; (E) Fundo de Despesas; (F) Fundo de Reserva; (G) Fundo de Juros; (H) Fundo Complementar de Destinação; e (I) Fundos de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.670.000,00	Quantidade de ativos: 5670
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEQUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e	



futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação.

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 Izepler 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: 2	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.200.000,00	Quantidade de ativos: 256200
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.481.000,00	Quantidade de ativos: 72481
Data de Vencimento: 15/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 178
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000
Data de Vencimento: 22/09/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024

Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 204

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.389.000,00

Quantidade de ativos: 10389

Data de Vencimento: 31/05/2034

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 192

Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00

Quantidade de ativos: 50000

Data de Vencimento: 20/11/2028

Taxa de Juros: CDI + 2,1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Devedora referente ao exercício social encerrado em 2024; - Envio da matrícula nº 67.434 atualizada do Imóvel evidenciando o registro da alienação fiduciária em garantia ora outorgada, conferindo aos Fiduciários a propriedade fiduciária do Imóvel, livre e desembaraçado de todos e quaisquer



ônus ou gravames. - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária, no competente cartório de registro de títulos e documentos das Comarcas de São José, Estado de Santa Catarina, São Paulo, Estado de São Paulo e Palhoça, Estado de Santa Catarina; e - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no competente Cartório de Registro de Imóveis da comarca da cidade onde se localiza o Imóvel. - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização; e a (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI referente ao exercício social encerrado em 2024; - Relatório no formato constante do Anexo II do Termo de Emissão devidamente assinado por seu representante legal, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e os respectivos Documentos Comprobatórios referente ao 1º e 2º semestres de 2024.

Garantias: (i) Aval prestado pela **Z&M PARTICIPAÇÕES LTDA. e pela GABRIELA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**; (ii) **Aliações 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 matrícula nº 54.264, registrado no 1º Registro de Imóveis de Sinop/MT, com proprietário **Z&M Participações Ltda.** e (vi) sob a matrícula nº 44.653 registrado no 5º Registro de Imóveis de Cuiabá/MT (2ª Circunscrição), com proprietário **Z&M Participações Ltda.**; e (iii) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 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 uma 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 Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 314.202.000,00	Quantidade de ativos: 314202
Data de Vencimento: 13/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,9% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em



desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 28
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 23/10/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração das Cedentes atestando o cumprimento das obrigações assumidas nos documentos da operação referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da H2 Energy não auditadas referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024; - Contrato Social das Cedentes constando a alienação fiduciária de quotas em favor da Securitizadora; - Celebração de aditamento ao Termo de securitização, com o intuito de alterar a tabela de pagamento de principal e remuneração dos CRI decorrente da assembleia do dia 21/10/2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas, totalidade das quotas de emissão das Cedentes de sua titularidade, representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Cedentes, em favor da Fiduciária, adicionalmente às demais garantias prestadas no âmbito da Operação. (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Fiança prestada pela H2ENERGY SOLUÇÕES, CONSULTORIA E INSTALAÇÕES FOTOVOLTAICAS S.A; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Juros; (vii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.956.000,00	Quantidade de ativos: 10956
Data de Vencimento: 15/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 19,05% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - comprovação à Securitizadora da aquisição de máquinas e equipamentos que atendam às descrições e às especificações técnicas constantes dos Anexos I aos Contratos de Arrendamento UFVs Lastro, o que será apurado pela Securitizadora, exclusivamente, com base em conciliação e relatório emitidos pelo Engenheiro	



Independente, onde deverá constar indicado, expressamente, que a aquisição de todo o maquinário em questão ocorreu corretamente; - Cópia da alteração do Contrato Social da Sociedade para refletir a Alienação Fiduciária de Quotas na JUCESP; - Apresentação da matrícula atualizada dos Imóveis UFVs Lastro, a titularidade de direito real de superfície com relação a 3 (três) hectares do Imóvel UFV Coronel e a 12 (doze) hectares do Imóvel UFV Brodowski; e - Informe mensal de gestão referente a dezembro de 2023. - Demonstrações financeiras devidamente auditadas por Auditor Independente Autorizado, e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando o cálculo do ICSD 02 referente aos anos de 2023 e 2024; - balancetes mensais e extrato da Conta de Livre Movimentação. referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024 - balanços patrimoniais, balancetes e demonstrações não auditados do resultado do seu exercício e a respectiva memória de cálculo elaborada pela Cedente referentes ao 1º e 2º semestres de 2024.
Garantias: (i) A Alienação Fiduciária de Quotas; (ii) a Alienação Fiduciária de Direito Real de Superfície; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) a Fiança pela NewSun Energy Brazil S.A.; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Juros; (viii) o Fundo de Obras; e (ix) os Seguros

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 133
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 23/05/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Supera Desenvolvimento Imobiliário Ltda, André Luiz Honorato de Oliveira, Gabrielle Cioni Bittencourt e Marcelo Cid Couto Roman; (II) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cedem fiduciariamente (i) Os direitos de crédito de 96% do total dos referidos créditos, presentes e futuros de titularidade da Vivendas que seja oriundo da comercialização das unidades imobiliárias da terceira fase do empreendimento "Residencial Vivendas Home Club" e (ii) direitos de crédito equivalente a 96% do total dos referidos créditos que sejam presentes ou futuros que sejam titulados pela Ciano oriundo da comercialização da unidades imobiliárias do empreendimento denominado de "Cyano Smart Residence", (III) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienam fiduciariamente a posse e o domínio resolúvel de: (i) 75,02942% das Quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Fiduciante, significando 382.500 mil quotas, (ii) todas e quaisquer outras novas quotas que forem atribuídas a fiduciante e que venham a representar o Capital Social e (iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens, proveitos ou qualquer outro valor que venham a recair nas Quotas e a novas Quotas. (IV) Fundo de Despesas; e (V) Fundo de Reserva.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 236
Volume na Data de Emissão: R\$ 116.250.000,00	Quantidade de ativos: 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024; e - cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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 2º semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 224
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 06/01/2034	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovante do Registro da CCI na B3; - Relatório de Verificação acompanhado (i) para fins de construção e reforma, cópia dos relatórios de medição de obras elaborados pelo técnico responsável pelos Empreendimentos Imobiliários e do cronograma físico financeiro de avanço de obras dos Empreendimentos Imobiliários do respectivo semestre; e (ii) para fins de pagamento de aluguel, cópia dos contratos de locação vigentes e comprovantes de pagamentos das locações referente ao 1º e 2º semestres de 2024; - (i) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente; e (ii) declaração assinada por representantes legais da Devedora e dos Avalistas atestando que: (I) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (II) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRI e Securitizadora; e (B) 180 (cento e oitenta dias) dias corridos da data de encerramento de cada exercício social: (a) cópia das demonstrações financeiras auditadas da Avalista Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social, e acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo auditor independente;	



Garantias: (i) Aval prestada por PATRIMONIAL F2R ADMINISTRACAO IMOBILIÁRIA LTDA.; ROMMEL FERNANDES DOMINGOS; RODRIGO FERNANDES DOMINGOS; e PAULO VINÍCIUS PEREIRA RIBEIRO; (ii) a Cessão Fiduciária de todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Devedora, depositados e/ou existentes na conta corrente a ser mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (Banco nº 341), de 7 titularidade (a) da Filial 1 da Devedora, na agência 0925, conta corrente 67710-6; (b) da Filial 2 da Devedora, agência 0925, conta corrente 67711-4; e (iii) a Alienação Fiduciária da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel de sua titularidade, de propriedade da Devedora, em conformidade com os artigos 22 e seguintes da Lei 9.514, cuja matrícula é a 81.004 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, incluindo as benfeitorias e as edificações, existentes e que forem construídas até a integral quitação das Obrigações Garantidas, independentemente de terem sido averbadas ou não na respectiva matrícula.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 81
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária da propriedade resolúvel e a posse indireta, da totalidade dos aluguéis bem como de todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, devidos pelos Locatários Rio de Janeiro ao Fiduciante por força dos Contratos Cedidos Fiduciariamente, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Cedidos Fiduciariamente, conforme descrito no Anexo I do Contrato Cessão Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 251
Volume na Data de Emissão: R\$ 470.100.000,00	Quantidade de ativos: 470100
Data de Vencimento: 15/02/2039	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 17/09/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAÍBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº30.653.585/0001-00; (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) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii)	



Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 58.038.000,00	Quantidade de ativos: 58038
Data de Vencimento: 20/02/2029	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 233
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.910.000,00	Quantidade de ativos: 4910
Data de Vencimento: 26/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,89% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Prazo final para envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando, pelo menos, (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) não possuir ciência sobre a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o envio da declaração. Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-12-2024) Observações: Encaminhado e-mail em 10.01.25 solicitando o relatório.	



Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-07-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (02-12-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (01-04-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-05-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-01-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (30-09-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório indicando o valor dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza de ativo. (31-10-2024) Prazo final para envio de (a) relatório de despesas mensais incorridas pelo Patrimônio Separado, (b) quando aplicável, relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares dos CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e (c) relatório ind

Garantias: (i) o Fundo de Despesas; e (ii) o Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 258



Volume na Data de Emissão: R\$ 235.000.000,00	Quantidade de ativos: 235000
Data de Vencimento: 09/03/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.117.000,00	Quantidade de ativos: 4117
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que	



irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 282
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.700.000,00	Quantidade de ativos: 4700
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Pisca Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 15.170.545/0001-13, (b) EPT Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 48.670.151/0001-83; (iii) Coobrigação - garantia fidejussória de coobrigação constituída pela Devedora no âmbito do Contrato de Cessão; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Alienação	



Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos nas matrículas nºs 263.962, 263.963, 263.964, 263.965, 263.966, 263.967, 263.968, 263.969, 263.970, 263.971, 263.972, 263.973, 263.974, 263.975, 263.976, 263.977, 263.978, 263.979, 263.980, 263.981, 263.982, 263.983, 263.984, 263.985, 263.986, 263.987, 263.988, 263.989, 263.990, 263.991, 263.992, 263.993, 263.994, 263.995, 263.996, 263.997, 263.998, 263.999, 264.000, 264.001, 264.002, 264.003, 264.004, 264.005, 264.006, 264.007, 264.008, 264.009, 264.010, 264.010, 264.011, 264.012, 264.013, 264.014, 264.015, 264.016, 264.017, 264.018, 264.019, 264.020, 264.021, 264.022, 264.023, 264.024, 264.025, 264.026, 264.027, 264.028, 264.029, 264.030, 264.031, 264.032, 264.033, 264.034, 264.035, 264.036, 264.037, 264.038, 264.039, 264.040, 264.041, 264.042, 264.043, 264.044, 264.045, 264.046, 264.047, 264.048, 264.049, 264.050, 264.051, 264.052, 264.053, 264.054, 264.055, 264.056, 264.057, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Uberlândia/MG. (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 295
Volume na Data de Emissão: R\$ 165.030.000,00	Quantidade de ativos: 165030
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,138% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 321
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.471.000,00	Quantidade de ativos: 16741
Data de Vencimento: 28/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel - da Matrícula nº 82.430 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belém ? PA, sobre o qual está em desenvolvimento o empreendimento imobiliário denominado ?Bayside Residence?; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária - recebíveis, presentes e futuros, decorrentes da comercialização de determinadas Unidades do Empreendimento Alvo, devidos e a serem devidos pelos Adquirentes, melhor descritos e identificados no ANEXO I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Participação - 100%	



(cem por cento) das quotas representativas do capital social da Devedora, no valor de R\$ 12.208.800,00 (doze milhões, duzentos e oito mil e oitocentos reais), dividido em 40.696 (quarenta mil, seiscentas e noventa e seis) quotas, com valor nominal de R\$ 300,00 (trezentos reais) cada, totalmente subscritas e integralizadas em moeda corrente, bens e direitos patrimoniais ; e (iv) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 16/10/2034	
Taxa de Juros: PRE + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: da BLUEST.ONE BRASIL LTDA., e MARCUS SCHALLDACH;; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 15.300 do Livro nº 2 do 1º Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis da Comarca de Uruaçu, estado de Goiás ; (iii) Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciarmente.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 341
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.461.000,00	Quantidade de ativos: 9461
Data de Vencimento: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4637% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 326
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 20% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Aval - Aval cedido pro (i) Luiz Carlos Alves de Lima, (ii) Daniel de Almeida Lopes, (iii) Voltxs Energia S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - Alienação Fiduciária de Equipamentos, sob os equipamentos apresentado no Anexo V do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Alienação Fiduciária de Quotas, sob as quotas da UFV GD TM Locação Ltda., de titularidade da Voltxs Energia S.A.; e (iv) Cessão Fiduciária de todos os direitos creditórios oriundos das Contas Vinculadas onde passam os valores referentes aos Contratos de Arrendamento TIM e a Conta Vinculada O&M onde passam os valores referentes aos Contratos de O&M.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 349
Volume na Data de Emissão: R\$ 89.030.000,00	Quantidade de ativos: 89030
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 366
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.379.000,00	Quantidade de ativos: 69379
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: 14,3922% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 386
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.598.519,00	Quantidade de ativos: 5598519
Data de Vencimento: 10/02/2035	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; e (ii) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CR	
Série: 2	Emissão: 13
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.000.000,00	Quantidade de ativos: 22000
Data de Vencimento: 11/06/2035	
Taxa de Juros: PRE + 0,0001% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.270.000,00	Quantidade de ativos: 17270
Data de Vencimento: 24/06/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de recursos contendo (i) Cópia autenticada da Versão mais atualizada do Estatuto Social; (ii) Documentos comprobatórios das despesas; (iii) Cópia dos Relatórios de Medição do semestre e (iv) Cópia do Cronograma Indicativo do Empreendimento alvo referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022; junho e dezembro de 2023; e em junho e dezembro de 2024; - Comprovação do Endosso dos seguros em favor da Securitizadora (OPEA); - Registro do Livro de Debêntures Nominativas constando a Securitizadora como Debenturista; - Cópia da Ata da AGE da FAZSOL arquivada na JUCIS DF e publicada no jornal Brasília Agora; - Cópia Ata da RSA das Fiadoras (SHIZEN ENERGIA E ARGOS ENERGIA) devidamente arquivada na JUCIS DF; - Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD SP; - Registro da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro da Escritura de Emissão de Debêntures no RTD DF; - Registro do 1º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 2º Aditamento da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCIS DF e nos RTDs DF e SP; - Registro do 1º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP; - Registro do 2º Aditamento da Alienação Fiduciária de Ações no RTD/DF e RTD/SP. - Registro do 1º Aditamento da Cessão Fiduciária no RTD/DF e RTD/SP; - Envio do Relatório Semestral de Cessão Fiduciária contendo (i) a descrição e as características dos Novos Contratos Cedidos Fiduciariamente ou (ii) Declaração de que não houve alteração nos Contratos já celebrados referentes ao períodos de Novembro de 2022 à Maio de 2023 e Novembro de 2023 à Maio de 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas da FAZSOL referentes aos exercícios encerrados em 2023 e 2024.	



Garantias: (i) Fiança prestada por SHIZEN ENERGIA DO BRASIL LTDA e ARGOS ENERGIA PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) Cessão Fiduciária: a propriedade fiduciária de todos e quaisquer recebíveis e direitos, presentes e/ou futuros, inclusive principais e acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, valores devidos por rescisão ou extinção antecipada, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais devidos à Fiduciante, em decorrência da celebração e do cumprimento dos Contratos dos Empreendimentos Alvo, conforme identificados e descritos no Anexo II dos respectivo contrato; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações: (i) A totalidade das ações de emissão da Emissora, de titularidade das Fiduciantes; (ii) totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às Fiduciantes em razão dos seguintes eventos envolvendo a Emissora; (iii) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital (inclusive das sobras) ou qualquer direito atribuído, direta ou indiretamente, às Fiduciantes, por contrato ou por norma, de qualquer natureza e a qualquer título, com relação às Ações Oneradas, se e conforme aplicável; e (iv) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas, inclusive: (a) frutos, rendimentos, proventos e vantagens; (b) lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, distribuições e qualquer participação no resultado, sejam eles distribuídos de forma ordinária ou antecipada; e (c) resgate, amortização, redução do capital e qualquer direito ou pagamento devido pela Emissora em favor de seus acionistas, de qualquer natureza e a qualquer título (?Rendimentos?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 24/05/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval prestado por GAV2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; NB URBANISMO E PROJETO LTDA; AMEC CONSTRUTORA LTDA; GRATÃO EMPREENDIMENTOS LTDA; GILSON JOSE GRATÃO NETO; MIRYAM MOEMA DOMICIANO GRATÃO; ÁTILA DOMICIANO GRATÃO; MARLANA SILVESTRE ALVES GRATÃO; GILSON JOSE GRATÃO FILHO; VIVIANE TRINDADE GRATÃO; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 20
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.536.000,00	Quantidade de ativos: 41536
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,8848% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 68
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.163.000,00	Quantidade de ativos: 17163
Data de Vencimento: 22/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Arquiplan Desenvolvimento Imobiliário S.A., Acto América Construção e Tecnologia de Obras Ltda., Alan Ginzberg e Marcelo Ginzberg; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula 116.806 registrado no 2º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações da ARQUIPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. e ACTO AMÉRICA CONSTRUÇÃO E TECNOLOGIA EM OBRAS LTDA; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos de Despesas, Fundo de Obras e Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.625.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e	



quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.675.000,00	Quantidade de ativos: 392675
Data de Vencimento: 16/11/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.076.000,00	Quantidade de ativos: 5076
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos referente aos semestres de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) do Banco Devedor revisada pelos auditores independentes referente ao 2T de 2023; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas do devedor referente ao exercício social encerrado em 2024; - Declaração dos representantes legais do Banco Devedor referente ao exercício social encerrado em 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 94
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.895.000,00	Quantidade de ativos: 1895
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i)Fiança - prestada por: FRONTE INCORPORAÇÕES LTDA., OURO SERVIÇOS DE CONSULTORIA EMPRESARIAL - EIRELI., EDIVALDO GOMES DE OLIVEIRA NETO, Daniela Cristina de Castro Marques Gomes; (ii)Alienação Fiduciária de Quotas - todas de titularidade dos Fiadores Pessoa Jurídica, constituída em favor das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 30/12/2025	



Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.022.000,00	Quantidade de ativos: 145022
Data de Vencimento: 15/04/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de classificação de risco da operação referente ao exercício de 09/2023 e 06/2024; - Relatório de destinação acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao exercício de 2023.	
Garantias: Além do Regime Fiduciário, a operação conta com a Fiança prestada pela SIMPAR S.A.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciárias para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária no RTD SP. - Registro do Contrato de Cessão de Créditos no RTD SP. - Registro do 1º 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: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: ANBID + 2% a.a. na base 252.	



Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação.

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.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores das Duplicatas que constituam Recebíveis Cedidos por qualquer meio escrito (inclusive e-mail, desde que com confirmação de entrega emitida pela máquina utilizada pelo remetente) e de comunicação inequívoca admitido em direito, incluindo, mas não se limitando à aposição de nota informativa em faturas ou boletos de cobrança, dando-lhes conhecimento da constituição da Cessão Fiduciária - Comprovação da destinação dos recursos, ref. a 2023 e 2024 - Esclarecimentos quanto aos desenquadramentos da garantia objeto de Cessão Fiduciária - Demonstrações Financeiras da Devedora ref. a 2023 e 2024

Garantias: (i) Avalista prestado por ALBERI ANTONIO RODRIGUES, ALBERI ANTONIO RODRIGUES JUNIOR, RAFAEL ASSMANN RODRIGUES, DOMÍNIO PARTICIPAÇÕES S.A e ULISSES PARTICIPAÇÕES S.A. (ii) Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a OPEA SECURITIZADORA S.A. e a LEONORA COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 204

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00

Quantidade de ativos: 10387

Data de Vencimento: 31/07/2034

Taxa de Juros: IPCA + 10,55% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote; (ii) Fundo de Reserva.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.367.000,00	Quantidade de ativos: 105367
Data de Vencimento: 13/10/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3584% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (30-09-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório da Standard & Poor's para realizar a classificação de risco (rating) dos CRI, a qual deverá (i) atualizar tal classificação de risco, nos termos da Escritura de Emissão; (ii) bem como divulgar amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco. (02-01-2024) - Prazo final para envio do Índice Financeiro. (02-01-2024) Prazo final para protocolo do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora na JUCERJA, no qual será inscrita a Debenturista e anotadas as condições essenciais da Emissão, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações. (22-12-2023) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (15-08-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (16-05-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre acompanhadas de notas explicativas e relatório de revisão especial; e (2) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção. (14-11-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, informando o valor de corte a que a Emissora e-ou suas Controladas estão sujeitas, de acordo com instrumentos financeiros dos quais seja(m) parte, acompanhada da cópia do referido instrumento celebrado, para que a Securitizadora possa ter conhecimento do valor de corte a ser aplicado nas Hipóteses de Vencimento Antecipado, conforme aplicável. (30-04-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de notas explicativas e	



parecer dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelos representantes legais da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (I) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (II) a não ocorrência de qualquer das Hipóteses de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista ; (III) o cumprimento da obrigação de manutenção do registro de companhia aberta da Emissora; (IV) o cumprimento da obrigação de manutenção do departamento para atender os Titulares dos CRI; e (V) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (I) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (II) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia do relatório específico de apuração do Índice Financeiro elaborado pela Emissora, contendo a memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para sua obtenção, sob pena de impossibilidade de acompanhamento pela Securitizadora. (01-04-2024)

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 228
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 29/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do arquivamento das Atas de Aprovação perante a JUCESP; e - Cópia da apólice ou os certificados dos Seguros da Obra, nos quais conte a Securitizadora como beneficiária. - comprovar a Destinação Futura e a comprovação da alocação total dos recursos líquidos da Emissão referente ao 1º e ao 2º semestres de 2024; - Celebração do 4º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de	



Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 236
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; e (3) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao 1T, 2T, 3T e 4T de 2024; e - cópia das demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes; bem como (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o	



seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice Financeiro pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários referente ao exercício social encerrado em 2023 e 2024.

Garantias: (i) Fiança prestada pela UNIDAS LOCAÇÕES E SERVIÇOS S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 234
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 2º semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 251
Volume na Data de Emissão: R\$ 458.700.000,00	Quantidade de ativos: 458700
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: 96% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 250



Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº30.653.585/0001-00; (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) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou	



políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 226
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.343.000,00	Quantidade de ativos: 80343
Data de Vencimento: 20/02/2030	
Taxa de Juros: PRE + 11,1228% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 113.250.000,00	Quantidade de ativos: 113250
Data de Vencimento: 10/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 0,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.561.000,00	Quantidade de ativos: 11561
Data de Vencimento: 27/04/2028	



Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, rescisão 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 295
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.290.000,00	Quantidade de ativos: 45290
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 22/10/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 11,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
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 uma 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 Valor Mínimo da Cessão Fiduciária referente aos meses de fevereiro a dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Aval, HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; PAULO TADEU RIVALTA DE	



BARROS; e JOÃO MARCELO DE ANDRADE BARROS; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas 1 da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (iii) Alienação Fiduciária Terreno objeto da matrícula nº 161.937, registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto; (iv) Hipoteca de 1º (primeiro) grau das unidades autônomas do Empreendimento descritas no Anexo VII do Termo de Emissão; (v) o Seguro Garantia do Empreendimento no valor de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) para a conclusão das obras do Empreendimento; (vi) Fundo de Obras 1; (vii) a Cessão Fiduciária Unidades dos recebíveis decorrentes da comercialização de Unidades Empreendimento; (viii) a Alienação Fiduciária de Quotas 2 da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e de titularidade da Devedora e do PAULO TADEU RIVALTA DE BARROS, representativas de 100% (cem por cento) das cotas de emissão da HB27 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.; (ix) o Seguro Garantia do Loteamento no valor de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) para a conclusão das obras do Loteamento; (x) Cessão Fiduciária Lotes da proporção indicada no Anexo IX dos recebíveis decorrentes da comercialização dos lotes do Loteamento (?Lotes?).

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 341
Volume na Data de Emissão: R\$ 29.688.000,00	Quantidade de ativos: 29688
Data de Vencimento: 17/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4954% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações da JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 349
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.700.000,00	Quantidade de ativos: 40700
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: 16,6364% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a Cláusula 4.1, (xxviii) do Termo de Securitização, não há garantias, reais ou pessoais sobre os CRI.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 366
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.071.000,00	Quantidade de ativos: 68071
Data de Vencimento: 17/11/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,69% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: De acordo com a cláusula 3.1.19, não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou Notas Comerciais.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 66
Volume na Data de Emissão: R\$ 146.250.000,00	Quantidade de ativos: 14625
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, aliena e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos (exclusivamente nos termos do Capítulo ?Voto?) e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere, fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Despesas da Operação durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vi) Fundo de Juros: O	



fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente ao pagamento de Remuneração e Amortização Extraordinária Obrigatória Mensal devidas em determinados meses da Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação, do qual serão disponibilizados à Devedora os recursos de Liberações destinadas ao desenvolvimento do Empreendimento durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro. (viii) Fundo de Reserva: O fundo a ser constituído e mantido na Conta da Operação para fazer frente a eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora e/ou dos Garantidores durante a Operação. As regras de constituição e utilização deste Fundo são aquelas previstas no Lastro.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 564.000,00	Quantidade de ativos: 564
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.571.000,00	Quantidade de ativos: 5571
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos	



políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 26/04/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do Contrato Social atualizado das Fiduciárias para verificação anual da quantidade de quotas do capital social da Sociedade em garantia; - Relatório de Medição de Obras referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao exercício de 2023 e 2024; - Renovação dos Seguros da operação (29-05-2024); - Demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Garantidora PJ (2024 e 2025); e - Cópia das matrículas atualizadas dos imóveis em garantia, cl. 13.1 (i) d.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Patriani Holding e Valter Patriani; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel das matrículas 170.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP; e 170.938 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo/SP. (III) Alienação Fiduciária de Participações: quotas ou ações do capital social da Devedora objeto da AFP, na proporção indicada no Contrato de AFP; (IV) Cessão fiduciária: Cede e transfere os Direitos Creditórios presentes e futuros. Na data de celebração, não existia Contrato de Compra e Venda logo, não existindo Direitos Creditórios a ser cedidos. (V) Fundo de Despesa: (VI) Fundo de Reserva (mistral); (VII) Fundo de Reserva (Vitra); (VIII) Fundo de Obra (mistral); (IX) Fundo de Obras (vitra).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 3



Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 27/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,8% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado por: EAGLE EYE ADMINISTRAÇÃO, PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A. e JULIO EDUARDO MENEGUETTI (II) Cash Collateral: A devedora deverá manter durante toda a operação, o percentual mínimo de 18,5185% do saldo devedor da 1ª e 2ª série da emissão; (III) Fundo de Despesa; (IV) Cessão Fiduciária de todos os direitos, inclusive creditórios, presentes e futuros, emergentes da Conta Vinculada, na qual deverão ser creditados créditos e/ou recursos decorrentes de recebíveis, presentes e futuros, de titularidade da Devedora oriundos de operações efetuadas por terceiros junto à Devedora em razão de seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, aqueles referentes à (i) venda ou locação de artigos médicos e ortopédicos; de máquinas, aparelhos e equipamentos médico-hospitalares; de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; de equipamentos científicos, médicos e hospitalares; (ii) manutenção e assistência técnica de equipamento médico-hospitalares, aparelhos eletrodomésticos, eletro terapêuticos e de irradiação; e (iii) intermediação de negócios (em conjunto, "Recebíveis"), bem como todas as aplicações, investimentos, juros, proventos, ganhos ou outros rendimentos produzidos com tais créditos ou recursos dos Recebíveis, em montante equivalente a, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento) da parcela mensal (soma da remuneração e amortização ordinária) das Notas Comerciais 3ª Série, devida no respectivo mês da data de verificação.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 529.700.000,00	Quantidade de ativos: 529700
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 5,0756% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 187
Volume na Data de Emissão: R\$ 381.186.000,00	Quantidade de ativos: 381186



Data de Vencimento: 15/09/2030
Taxa de Juros: PRE + 12,5337% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório de rating trimestral atualizado referente ao exercício de 2023 e 2024.
Garantias: Os CRI não contarão com nenhum tipo de garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 204
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Comprovação de envio de notificação aos Devedores a respeito da cessão de créditos imobiliários, por meio do envio, aos Devedores, por e-mail com confirmação de recebimento ou por carta com aviso de recebimento (AR), enviada por meio da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT), de notificação na forma do Anexo II ao Contrato de Cessão de Crédito Imobiliário.	
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: 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 2º semestre de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas completas da Devedora relativas ao exercício social encerrado em 2024	
Garantias: Os CRI não contarão com garantias de qualquer natureza.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 250



Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº30.653.585/0001-00; (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) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 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: 4	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 113.250.000,00	Quantidade de ativos: 113250
Data de Vencimento: 13/03/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Ativos Alvo - Alienação Fiduciária da Nua-propriedade dos Ativos Alvo; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - As Devedora cederam fiduciariamente (a) a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do FII VGRI11, decorrentes da exploração comercial dos Ativos Alvo, a serem pagos por atuais e potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos monetários, juros e taxas, conforme venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação que venham a ser celebrados entre o FII VGRI11 e os locatários, e (b) da conta vinculada de titularidade do FII VGRI11 na qual deverão ser depositados os Recebíveis dos Ativos Alvo; (iii) Endosso das Apólices de Seguros; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 27/04/2028	
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 nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e)	



PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 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: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.317.000,00	Quantidade de ativos: 7317
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1º oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (V) Fundo de Reserva; (VI) Fundo de Despesas; e (VII) Fundo de Obras.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 250
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 17/03/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 10,6055% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: CHLORUM BAHIA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., CNPJ nº 33.397.626/0001-32; ALLIANCE QUÍMICA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 14.980.121/0001-51, CAPE ÁGUAS SUDESTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CNPJ nº 03.138.288/0001-53, CHLORUM GUAIBA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CLORO E ÁLCALIS LTDA., nº 43.282.374/0001-50, CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., CNPJ nº 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) nº 71549-9, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Bahia, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Bahia?); (b) nº 71579-6, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Alliance Química, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Alliance Química?); (c) nº 71577-0, agência nº 8541, de titularidade da Cape Águas Sudeste, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Águas Sudeste?); (d) nº 71550-7, agência nº 8541, de titularidade da Chlorum Guaíba, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Chlorum Guaíba?); (e) nº 71578-8, agência nº 8541, de titularidade da Cape Igarassu, de movimentação restrita, mantida junto ao Banco Depositário (?Conta Vinculada Cape Igarassu? e quando em conjunto com a Conta Vinculada Chlorum Bahia, Conta Vinculada Alliance Química, Conta Vinculada Cape Águas Sudeste e com a Conta Vinculada Chlorum Guaíba, as ?Contas Vinculadas?), nas quais deverão transitar os recebíveis das Fiduciantes decorrentes dos contratos comerciais das Fiduciantes com seus respectivos clientes; e (II) todos os direitos creditórios existentes ou que venham a se constituir no futuro, principais e acessórios, detidos pelas Fiduciantes em relação às Contas Vinculadas, inclusive, mas sem limitação, todos os direitos de crédito das Fiduciantes em virtude dos valores depositados ou que venham a ser depositados nas Contas Vinculadas, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito entre as referidas Contas Vinculadas, ou em compensação, de quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados nas Contas Vinculadas, bem como dos investimentos, incluindo os Investimentos Permitidos, com os recursos depositados nas Contas Vinculadas e seus frutos, saldos e rendimentos; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas - Foram alienadas fiduciariamente 4.925.819.820 de quotas, ou seja, a totalidade das quotas da CAPE IGARASSU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.653.585/0001-00, além disso, todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes e oriundos das quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, rendimentos, preferências e vantagens que forem a elas atribuídos, a qualquer título e todas as quotas que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas a Alienante. (iii) Fundo de Despesas; e (iv) Payment Guaranty Chlorum Solutions LLC.



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 09/03/2034	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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 nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas,	



pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 813.000,00	Quantidade de ativos: 813
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 6	Emissão: 228
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 1º e ao 2º semestres de 2024; - Celebração do 4º Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;	
Garantias: (i) o Aval prestado pelas Devedoras, e pelo Sr. VALTER PATRIANI; (ii) a Cessão Fiduciária; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas sobre a totalidade das quotas das Sociedades Incorporadoras, bem como eventuais valores a pagar pelas Sociedades Incorporadoras, relativos às quotas, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos sócios das Sociedades Incorporadoras, contra as Sociedades Incorporadoras, seja em função da titularidade de quotas do capital social das Sociedades Incorporadoras, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio, redução de capital, resgate, amortização de ações e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às quotas das Sociedades Incorporadoras; (iv) as Alienações Fiduciárias de Imóveis, (a) objeto da matrícula nº 149.130, do 1º Oficial Registro de Imóveis de Campinas, do estado de São Paulo e (b) objeto da matrícula nº 175.009 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, do estado de São Paulo; e (v) os Seguros (a) seguro de riscos de engenharia, para garantir eventuais danos causados às obras dos Empreendimentos, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, o valor total das obras dos Empreendimentos (?Seguros de Riscos de Engenharia?); (b) seguro de responsabilidade civil, para garantir eventuais danos causados aos profissionais da construtora contratada para execução das obras dos Empreendimentos, seus subcontratados e a terceiros, sendo que a importância assegurada deverá ser equivalente a, no mínimo, 15% do custo total de construção dos Empreendimentos (?Seguros de Responsabilidade Civil?, que quando referido em conjunto com os Seguros de Riscos de Engenharia, ?Seguros da Obra?); e (c) o seguro de garantia de execução (Performance Bond) referente aos Empreendimentos, com valor de cobertura de, no mínimo, 20% sobre o valor total das Obras (?Seguros Performance Bond?).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 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 nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, rescisão 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.970.000,00	Quantidade de ativos: 3970
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 49.939.000,00	Quantidade de ativos: 49939
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos	



Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 441.000,00	Quantidade de ativos: 441
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Notificação aos devedores dos Créditos Imobiliários acerca da Cessão de Créditos; - Renovação da Apólice de Seguro MIP e DFI referente aos anos de 2023 e 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis lastro conforme formalizados nos contratos de compra e venda; (ii) Fundo de Despesas; e (iii) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.600.000,00	Quantidade de ativos: 21600
Data de Vencimento: 27/04/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 10,1559% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, rescisão 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;
Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.200.000,00	Quantidade de ativos: 18200
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.300.000,00	Quantidade de ativos: 14300
Data de Vencimento: 27/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11,4799% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) o Aval - prestado pelos Avalistas: (a) VALTER PATRIANI, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 26 SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 37.36.427/0001-40, (b) PATRIANI INCORPORAÇÃO 42 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.593.044/0001-50, (c) PATRIANI INCORPORAÇÃO 45 SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, rescisão 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 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 nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 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 nº 41.591.986/0001, (d) PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.848.806/0001-13, (e) PATRIANI INCORPORAÇÃO 47 SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.462.906/0001-01; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios originados a partir das obrigações de pagamento do preço de aquisição decorrente dos da venda, promessa de venda, cessão de direitos aquisitivos e/ou promessa de cessão de direitos aquisitivos de quaisquer Unidades dos Empreendimentos em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (b) os direitos creditórios futuros que serão originados a partir dos Instrumentos de Venda e Compra Soberano Santa Paula que irão formalizar a venda ou promessa de venda de quaisquer Unidades dos Empreendimentos caso venha a ocorrer o distrato, resilição ou rescisão de quaisquer dos Instrumentos de Venda e Compra em conjunto com todos os seus acessórios, incluindo mas não se limitando aos respectivos juros, remunerações, correção monetária, multas, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações,	



direitos de regresso, excluídos as despesas e demais encargos, (c) os direitos creditórios futuros que as respectivas SPE venha a titular por conta de qualquer importância que venha a sobejar no âmbito do processo de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas - sobre: (a) 100% do capital social da PATRIANI 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 nº 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 nº 128.715 do 3º Registro de Imóveis de Campinas/SP e sobre as futuras Unidades Reserva Prado, (c) sobre o imóvel objeto da matrícula nº 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 nº 56.371 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul/SP e sobre as futuras Unidades SPE Passione; (v) Seguros;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 19/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,61% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida =3,00x, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2023 e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:os imóveis localizados nas Cidades de Americana, Sumaré e Nova Odessa, todas no Estado de São Paulo, objetos das matrículas nº 129.122 do Cartório Registro de Imóveis de Americana ? SP, nº 176.620 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré ? SP e nº 7.706 do Cartório de Registro de Imóveis de Nova Odessa ? SP; e (iii) Fiança;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 96.500.000,00	Quantidade de ativos: 96500
Data de Vencimento: 15/08/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombonato e Almir Jorge Bombonato.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 432	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/01/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 7,85% a.a. na base 360.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos Contratos Imobiliários, contendo a averbação da alienação fiduciária de imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) o Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.000.000,00	Quantidade de ativos: 27000
Data de Vencimento: 17/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado pela LOFTS PLANEJAMENTO E INCORPORAÇÃO LTDA e pelo Sr. RODRIGO DI LASCIO TOMASELLI.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de 153.375,65 (cento e cinquenta e três mil, trezentos e setenta e cinco e sessenta e cinco) quotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 451	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 342.000.000,00	Quantidade de ativos: 342000
Data de Vencimento: 25/06/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252. IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.	



Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 77.190.000,00	Quantidade de ativos: 77190
Data de Vencimento: 18/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024) - balancete semestral da Emissora (JFL Rebouças) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024; - balancete semestral da Garantidora (JFL Holding) relativo ao respectivo 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024;	



- confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega, ou o envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças (em caso de envio do Habite-se, cancelar obrigação) (20-03-2024)
- comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Garantidora JFL Holding referente aos anos de 2023 e 2024; - comprovação da renovação da Apólice de Seguro da Emissora JFL Rebouças referente aos anos de 2023 e 2024; - Verificação do Índice de Cobertura até março de 2023; - Renovação da Apólice de Seguro da Devedora (JFL Rebouças) e da Garantidora (JFL Holding); - Confirmação do pagamento do Prêmio de Entrega ou do envio do Habite-se do Empreendimento Rebouças; - AGE da Devedora que autorizou a emissão das debêntures lastro arquivada na JUCESP; - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCESP; - Ata da AGE da Garantidora (JFL Holdings) que autorizou a constituição da garantia, devidamente arquivada na JUCESP; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD SP; - Comprovação da inscrição das Debêntures no Livro da Devedora (JFL Rebouças) em favor do Debenturista (Opea); - Relatório de Destinação de Recursos referente ao 1º e ao 2º Semestre de 2022, 1º e ao 2º Semestre de 2023 e 1º e ao 2º Semestre de 2024.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao imóvel de matrícula nº 154.885, do 10º RGI de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança prestada pela JFL Holding S.A. e Jorge Felipe Lemann; e (iv) Fundo de Despesa e Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado (i) dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis Destinação para os quais os recursos foram alocados para os fins da construção, expansão, desenvolvimento e reforma; (ii) dos comprovantes dos pagamentos dos referidos contratos de locação dos Imóveis Destinação objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma, que tenham sido destinadas no semestre anterior. Pendentes os semestres encerrados em setembro de 2022 e março de 2023, abril de 2023 a setembro de 2023; setembro de 2023 a março de 2024; e abril de 2024 a setembro de 2024. Declaração dos Representantes Legais da Emissora (AMY) nos termos do Anexo V da Escritura de Emissão de Notas Comerciais atestando o (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) a não ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado e a inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emissora referente aos períodos de 2023 e 2024. - Laudo de Avaliação dos Imóveis Alienados (4ª RGI de Sp (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Alienação Fiduciária de Imóveis no 4º RGI de SP (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Comprovante de liberação da antiga Alienação Fiduciária dos Imóveis (Mats. 189.805/189.806/189.807/189.808); - Ata da Reunião de	



Quotistas da Emissora (AMY) de 17/03/2022 (i) arquivada na JUCESP e publicada no (ii) DOESP e (iii) Jornal Data Mercantil; e - Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD SP.

Garantias: (i) Fiança prestada pelo Antonio Mario Yunes, Cristiano Chammas Yunes e Rodrigo Chammas Yunes.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de matrículas nº 189.805, 189.806, 189.807 e 189.808, localizados na Comarca de São Paulo/SP; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da locação dos Imóveis Garantia.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 482

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00

Quantidade de ativos: 12500

Data de Vencimento: 08/09/2032

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - demonstrações financeiras da RAIA DROGASIL assinadas pelo contador e Diretor da Empresa referentes a 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Laudo de avaliação do imóvel a ser realizado por um dos seguintes avaliadores: a) Engenbanc ? Engenharia e Serviços Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 69.026.144/0001-13; b) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliaria Ltda devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 02.730.611/00001-10; e c) CBRE Serviços do Brasil Ltda. devidamente inscrita sob o CNPJ/ME nº 03.700.801/0001-58; - Documentos comprobatórios da destinação de recursos, referente ao 2º semestre de 2022, 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Declarações assinadas pelos representantes legais da Securitizadora atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos de Securitização, bem como sobre a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETO SA) não auditadas, referente ao exercício social encerrado em dezembro de 2022, 2023 e 2024; - Cópia da Ata da AGE da Devedora (RAIA DROGASIL) de 28/03/2022 arquivada na JUCEPE; - Cópia do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures na (i) JUCESPE e do (ii) Registrado no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios no RTD Arcoverde/PE e RTD SP; e - Cópia do Livro de Registro de Ações Nominativas da Devedora (FUTURA ENERGIA PROJETOS) comprovando averbação em favor da OPEA). - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis MAT. 28.287 e 28.288 do 1º RGI de Arcoverde/PE; - Cópia da Inscrição da Securitizadora (OPEA) no Livro de Registro de Debêntures Nominativos da RAIA DROGASIL; - Verificação da Razão Mínima de Garantia equivalente a (i) 100% do saldo Devedor dos CRI caso seja AA-; (ii) 110% caso seja A+ até AA- e (iii) 120% Caso seja inferior a A+, referente ao mês de abril e maio de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações no (i) RTD de Arcoverde/PE e (ii) RTD SP.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrícula nº 28.287 e 28.288, localizados na Comarca de Arcoverde/PE e registrados no Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos; (ii) Alienação Fiduciária de 1.552.454 (um milhão quinhentas e cinquenta e duas mil, quatrocentas e cinquenta e quatro)



ações ordinárias e nominativas e sem valor nominal da Futura Energia S.A.; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança prestada pelos fiadores FUTURA ENERGIA S.A. e Rafael Benyunes Rietmann.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/01/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Valdécio Antonio Bombonato e Almir Jorge Bombonato.; (ii) Cessão Fiduciária de recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária do imóvel de matrículas nº 10.597, 36.853. 61.936, 61.940, 61.941, 61.942, 61.943, localizados na Comarca de Paranaguá; (iv) Alienação Fiduciária de Ações e; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 495	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.650.000,00	Quantidade de ativos: 32650
Data de Vencimento: 12/05/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios, referente aos períodos encerrados em 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da Companhia (GERABENS) referente aos exercícios sociais encerrado em dezembro de 2022, 2023 e 2024; - Termo de Emissão de Notas Comerciais, devidamente registrado nas Comarcas de São Paulo/SP e Pirangi/SP. - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis junto as Mat. 30.164 e 30.165 do 1º RGI de Nova Andradina/MS; e - Balancete Trimestral da Companhia (Gerabens), referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2022; 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2023; e 1º, 2º, 3º e 4º trimestres 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis nº 30.164 e 30.165, localizados na Comarca de Nova Andradina/MS.; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 516	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 517	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 518	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 519	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 520	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 521	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 522	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 524	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 1000% a.a. na base 360.	



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente celebrado e registrado no RGI competente;

Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 543

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: US\$ 173.580.000,00

Quantidade de ativos: 173580

Data de Vencimento: 25/06/2040

Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Medição de Obras até dezembro de 2024; - Declaração anual da Devedora atestando a não ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Relatório de destinação de recursos referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BP Consultoria e Real Participações referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da BF10 e APL3 referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Bewilo referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras da BM Varejo referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024; - Formalização da Alienação Fiduciária de Imóveis e posterior registro no RGI competente.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária da totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes (a) do ?Contrato Particular de Aquisição de Direitos de Nome ?Naming Rights? e Outras Avenças?, celebrado em 20 de setembro de 2019, e aditado em 12 de fevereiro de 2021, entre a Emissora e o Banco Bradesco S.A. (CNPJ/ME nº 60.746.948/0001-12) (Direitos Creditórios Bradesco e Contrato Bradesco, respectivamente); (b) do ?Contrato de Locação Não Residencial?, celebrado em 03 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Allpark Empreendimentos Participações e Serviços S.A. (CNPJ/ME nº 60.537.263/0001-66) (?Contrato Estapar?); (c) ?Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças?, a ser celebrado entre a Emissora e a Farfetch.com Brasil Serviços Ltda. (CNPJ/ME 11.844.299/0001-87) (?Contrato Farfetch?); e (d) ?Built to Suit Agreement, and Other Covenants? e ?Lease And Operations & Management Agreement (Lease Agreement) Agreements? celebrado em 17 de setembro de 2021, entre a Emissora e a Soho House, LLC (?Contrato Soho House?, quando denominado com o Contrato Bradesco, o Contrato Estapar, o Contrato Farfetch, os ?Contratos Recebíveis?); a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes das novas locações das áreas do Subcondomínio Mall, a serem devidamente formalizados por meio de um contrato de locação, incluindo as áreas do Subcondomínio Mall atualmente locadas, cujos contratos venham a ser objeto de distrato; a totalidade dos recebíveis decorrentes



da excussão do Imóvel Alienado Fiduciariamente, no âmbito da Alienação Fiduciária de Imóveis, que sobejar o percentual garantido (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), incluindo todos e quaisquer direitos, preferências, ações e/ou prerrogativas relacionadas a tais recebíveis; (ii) Alienação Fiduciária do imóvel descrito e caracterizado na Matrícula 190.798, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva de Parcelas; e (vii) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO ? MULTIESTRATEGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 406
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
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 matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A
Ativo: CRI



Série: 2		Emissão: 406	
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00		Quantidade de ativos: 3000	
Data de Vencimento: 15/09/2032			
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 360.			
Status: INADIMPLENTE			
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.			
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.			

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 406
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente	



ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 406
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE	



LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 406
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.100.000,00	Quantidade de ativos: 32100
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 20% a.a. na base 360. 100% do IPCA + 13% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S/A	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 406
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000
Data de Vencimento: 20/09/2032	



Taxa de Juros: IPCA + 13,01% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Declaração dos representantes legais da Devedora (Mirante) e dos Fiadores (R&G Construtora e FBV Construtora) atestando o cumprimento das obrigações da operação; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Fiadores (FBV Construtora e R&G Construtora) referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora (Mirante) referente ao ano de 2024; - Devedora fazer o envio dos respectivos comprovantes de pagamento-recolhimentos realizados, referente ao ano de 2024; - Certidão de débitos municipais inscritos e não inscritos em dívida ativa, todas emitidas em nome da mesma, referente ao ano de 2024; - Aditamentos aos documentos da operação consolidando as alterações deliberadas nas Assembleias realizadas em 2024, inclusive sobre a inclusão das novas séries. Vale ressaltar que deveria ter ocorrido um evento de pagamento em 15/03/2025 para a Série 9ª, mas até o momento não foi confirmado o evento.

Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade da Mirante da Praia Empreendimento Imobiliário SPE LTDA. bem como todos os frutos e rendimentos que venham a ser proveniente delas; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 133.373, registrado no cartório de registro da comarca de São José do Estado de Santa Catarina; (III) Fiança prestada pela FBV CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., FABIANO AREAIS PEREIRA, GUSTAVO ANDRE SILVA DE LUZ e R&G CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA; e (IV) a Cessão Fiduciária de Créditos: A totalidade dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de venda e compra da comercialização das unidades que serão construídas.

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 5

Emissão: 3

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.302.107,20

Quantidade de ativos: 90

Data de Vencimento: 10/10/2027

Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da comercialização dos Lotes dos respectivos Empreendimentos (Lotes); (ii) Alienação Fiduciária dos Lotes; (iii) Fundo de Despesa no valor mínimo de R\$ 200.000,00; (iv) Sobregarantia consistente no excesso inicial de 20% dos Créditos Imobiliários em relação ao valor da emissão dos CRI, devendo ser mantida a Razão Mínima de 125%, conforme cláusula 10.2 do Termo de Securitização; (v) Seguro prestamista para cobertura de riscos de morte e invalidez permanente por acidente; (vi) Retrocessão na hipótese de ocorrência de quaisquer Eventos de Retrocessão,



conforme cláusula 8.1.6 do Termo de Securitização; e (vii) Fiança outorgada pela AGV Participações Ltda, Premium Participações Ltda, Atrium Assessoria e Consultoria Imobiliária Ltda, Swiss Park Incorporadora Ltda e Sr. Thomaz Alexandre Vitelli.

Emissora: PLANETA SECURITIZADORA SA	
Ativo: CRI	
Série: 170	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.750.000,00	Quantidade de ativos: 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) o Fundo de Juros; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas; (v) Aval;	

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 331
Volume na Data de Emissão: R\$ 156.321.000,00	Quantidade de ativos: 156321
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 331E	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 331
Volume na Data de Emissão: R\$ 155.613.000,00	Quantidade de ativos: 155613
Data de Vencimento: 15/07/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6747% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	



Série: 1		Emissão: 335	
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00		Quantidade de ativos: 30000	
Data de Vencimento: 21/08/2034			
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.			
Status: INADIMPLENTE			
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.			
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 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 nº 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 nº 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 nº 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.			

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 335
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.500.000,00	Quantidade de ativos: 12500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos	



meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.

Garantias: **Garantias:** (i) **Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 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 nº 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 nº 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 nº 46.368.099/0001-80;** (v) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/** (vi) **Fundo de Despesas;** (vii) **Fundo de Obras;** (viii) **Fundo de Reserva.**

Emissora: TRUE SEC 335E	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 335
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.500.000,00	Quantidade de ativos: 7500
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: .	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - índice de Cobertura dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - índice de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de mediação de obra dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; e - Cópia dos balanços patrimoniais das informações trimestrais consolidadas da Devedora.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - Arujá Hills - Alienação Fiduciária sobre 100% das quotas do capital social da ARUJÁ HILLS PREMIUM EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 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 nº 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 nº 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 nº 46.368.099/0001-80; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (Arujá Hills, Ibirapitanga, Terra Luz e Vilas de Lorena) - foram cedidos fiduciariamente, à Fiduciária (ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária), sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada/ (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E



Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/02/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a	



totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão: 336



Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 0	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no	



CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.000.000,00	Quantidade de ativos: 4000
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 336



Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 16/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a	



totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SEC 336E	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 336
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Relatório de medição de obras do meses setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42, (b) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82 (c) BAUTEN DESENVOLVIMENTO LTDA., (d) DJALMEIRY CARINE CAMPOS DE FRANÇA, (e) ESAÚ BARBOSA MAGALHÃES NETO; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - sobre a totalidade das Quotas da (a) BAUTEN CABO BRANCO MAR LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 43.188.873/0001-82, e (b) BAUTEN RESERVA DA MATA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 44.903.503/0001-42; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos o domínio resolúvel e a posse indireta (permanecendo as Fiduciantes com a posse direta): (a) dos Direitos Creditórios; (b) do Sobejo; (c) dos Direitos Creditórios Contas Vinculadas e (d) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pelas Fiduciantes, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas às Fiduciantes com relação aos créditos mencionados nos itens (a), (b) e (c) acima; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SEC 340E
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 340
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.000.000,00	Quantidade de ativos: 41000
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Propriedade Superveniente; - Cópia da matrícula com a averbação da Alienação Fiduciária; - 1º Aditamento à Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária sobre Propriedade Superveniente; - 1º Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais; e - 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente, constituída a alienação fiduciária sobre a propriedade superveniente dos imóveis matriculados sob os números 205.698, 205.704, 205.710, 205.712, 205.713, 205.715, 205.720, 205.722, 205.723 e 205.733 perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: constituída a cessão fiduciária dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas dos Imóveis Garantia, de titularidade da Akita, em favor da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 19
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 17/05/2032	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras da Locatária (COMERCIAL DE SECOL E MOLHADOS) referente ao ano de 2024; - Demonstrações financeiras auditadas da Cedente (DAL POZZO ADMINISTRADORA) referente ao ano de 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. José Ari Dal Pozzo e pela Sra. Zenilde Schadeck Dal Pozzo; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sob a matrícula 38.487 do 3º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Guarapuava - Estado do Paraná, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei nº 9.514/1997l; (iii) Fundo de Despesas constituído pela Securitizadora, e será utilizado, a qualquer momento, para o pagamento de todas e quaisquer despesas recorrentes e extraordinárias da Operação de Securitização; (iv) Fundo de Liquidez constituído a partir da retenção,	



pela Securitizadora, do correspondente a 03 (três) parcelas de amortização e juros dos CRI consideradas após o período de carência, para composição do fundo de liquidez (?Valor Mínimo do Fundo de Liquidez?), sendo certo que referido valor deverá permanecer retido na Conta Centralizadora, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas e poderá ser utilizado pela Securitizadora, a qualquer momento, para o pagamento das Obrigações Garantidas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 22	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.500.000,00	Quantidade de ativos: 525
Data de Vencimento: 07/12/2027	
Taxa de Juros: 9,67% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação do Edifício Pátio Office e Pátio Limeira Shopping e do Contrato de Locação Complementar; (ii) Alienação Fiduciária dos imóveis objeto das matrículas nºs 32.880, 32.881, 10.365 e 42.254 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, bem como futuramente contará também com o imóvel objeto da matrícula 5.983 do 2º Registro de Imóveis da Cidade de Limeira, conforme cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Imóvel Adicional"); (iii) Cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da Restituição do Preço ou que venham a receber dos Locatários, decorrentes dos Contratos de Locação, que não integrem os Créditos Imobiliários, sendo certo que deve ser mantido na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva em montante equivalente às próximas 2 (duas) parcelas da Amortização Programada dos CRI; (iv) Fiança prestada pela Grupo Fartura de Hortifruti Ltda no âmbito do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 45	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Atualizadas: - DF anual da Fiduciante para verificação do valor atribuído ao imóvel ou o novo laudo de avaliação para verificação do maior valor e posterior aditamento ao referido contrato de garantia para fins de atualização do Valor de Venda do Imóvel; - Realização do Aditamento anual do Contrato de Cessão e demais contratos, com o fim de adequar as características dos Créditos Imobiliários, caso seja	



necessário; - Cópia registrada no RTD de Nova Lima/MG, BH/MG, e São Paulo/SP do Instrumento Particular de Constituição de Fiança dos Sócios firmado em 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD da Nova de Fiança Bancária, que deveria ser emitida em até 28/08/2019, nos termos da AGT de 28/08/2018; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do 3º Aditamento ao Contrato de Cessão; - Cópia registrada no RTD de São Paulo/SP do novo Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sublocação firmado em 24/07/2017;

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Edifícios Seculus Business Center, Veneza, Ciala, Labor, Casa Paraíba, Galeria Ouvidor e do Contrato de Nova Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 22.860 do 4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG; (iii) Fiança prestada pela Semear Participações S.A. e pela Seculus Empreendimentos e Participações S.A.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da Sublocação do Contrato de Locação.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 50	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.369.059,00	Quantidade de ativos: 46
Data de Vencimento: 07/01/2027	
Taxa de Juros: 8,86% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fiança renovada;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel registrado sob a Matrícula nº 15.280 do 1º Ofício de Registro de Imóveis São Gonçalo do Amarante/RN; (ii) Fiança bancária emitida pelo Itaú Unibanco S.A.; (iii) Alienação da totalidade das quotas da Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda; (iv) Fiança prestada pela Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda, Alexandre Júlio de Albuquerque Maranhão, Romero Costa de Albuquerque Maranhão Filho e Patrícia Castro e Silva de Albuquerque Maranhão no Contrato de Cessão (Fiança Obrigação de Adimplemento); (v) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 51	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75
Data de Vencimento: 20/01/2027	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: A presente operação conta com as seguintes garantias: (i) Aval prestado pela General Shopping Brasil S.A. na CCB; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Administração decorrentes da prestação de serviços de administração de shopping centers compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iii) Cessão Fiduciária Sobejo decorrente do eventual sobejo de recursos após a realização do primeiro ou segundo leilão dos Imóveis em garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (iv) Endosso das apólices de seguro dos Imóveis em Garantia compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (v) Em 04/07/18 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de nova garantia relativa a Cessão Fiduciária de Cash Colateral compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú; (vi) Em 07/07/2020 foi realizada AGT para, dentre outros, prever a constituição de novas garantias relativas a Alienação Fiduciária da fração ideal de 48% do imóvel Parque Shopping Barueri, Cessão Fiduciária Parque Shopping Barueri, Alienação Fiduciária da fração ideal de 84,4% do imóvel Shopping do Vale, Cessão Fiduciária Shopping do Vale, Alienação Fiduciária da fração ideal de 85,5% do imóvel Shopping Cascavel, Cessão Fiduciária Shopping Cascavel e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de Conta Vinculada, compartilhados entre os CRI 51 e 33 da True e a Carta Fiança do Itaú

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 62	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 104.000.000,00	Quantidade de ativos: 1040
Data de Vencimento: 14/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Havan Lojas de Departamentos Ltda, Brashop S.A. Administradora de Shopping Center e Luciano Hang; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no anexo aos contratos de alienação fiduciária de imóveis (Imóveis Garantia); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos de indenização por desapropriação ou sinistro dos Imóveis Garantia e dos recebíveis que sobejarem eventual excussão das alienações fiduciárias.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 73	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 140.000.000,00	Quantidade de ativos: 140000
Data de Vencimento: 23/05/2029	
Taxa de Juros: 5,7913% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Ajuste do Valor da Cessão; - Verificação do Valor Mínimo do Fundo de Liquidez; - Verificação do Valor do Fundo de Despesas; - Relatório de Rating
Garantias: Em garantia dos pagamentos devidos aos titulares dos CRI foi contratada pelo Cedente 1 a Fiança abaixo definida. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização; Fiança: Foi contratada pelo Cedente 1 junto ao Itaú Unibanco S.A. fiança bancária ("Fiança") ou "Garantia"), em favor da Securitizadora, para garantir o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI conforme previsto no Termo de Securitização, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou vencimento antecipado dos CRI, caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora somados aos valores existentes no Fundo de Liquidez não sejam suficientes para tanto. A Fiança possuirá o valor limite de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), com prazo até 24 de abril de 2018. Não haverá obrigação ou possibilidade de renovação da Fiança após o final do prazo mencionado anteriormente. A Fiança representa uma coobrigação da instituição financeira que prestou tal garantia, nos termos previstos na Carta de Fiança e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 87	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura; - Renovação da Apólice de Seguro Iguazu 2820; - Renovação da Apólice de Seguro General Carneiro; - Declaração dos Cedentes e dos Garantidores	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das	



Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 88	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.000.000,00	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 19/02/2026	
Taxa de Juros: 7,5014% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Índice de Cobertura; - Declaração do Cedente e dos Garantidores	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos imóveis descritos no Anexo X ao Termo de Securitização; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de (a) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus na hipótese de desapropriação dos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS; (b) todo e qualquer valor a que qualquer das Garantidoras faz ou faça jus, a título de indenização, em decorrência de sinistros relacionado aos Imóveis Alienados Fiduciariamente ou do Imóvel BTS nos termos das apólices de seguro patrimoniais cuja cobertura abranja os Imóveis Alienados Fiduciariamente ou o Imóvel BTS; e (c) todo e qualquer valor que, no âmbito da excussão da garantia constituída nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, sobejarem a parcela das Obrigações Garantidas cobertas pelo respectivo Imóvel Alienado Fiduciariamente objeto de excussão; (iii) Fiança prestada por Faissal Assad Raad e Maria Bernardete Demeterco Raad, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 143	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.214.253,34	Quantidade de ativos: 40214
Data de Vencimento: 25/06/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis)	



parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 144	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.418.622,37	Quantidade de ativos: 7418
Data de Vencimento: 25/07/2025	
Taxa de Juros: IGP-M + 22% a.a. na base 360.	
.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; e (iii) O Fundo de Liquidez e o Fundo de Despesa foi constituído do pagamento da parcela do Preço de Aquisição do Contrato de Cessão.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 147	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 27/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Nova Gestão Investimentos e Participações Ltda. (Fiadora); (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 29.685 do Registro de Imóveis de Caldas Novas/GO; (iii) Cessão Fiduciária (a) dos direitos creditórios decorrentes dos recebíveis imobiliários, presentes e futuros, decorrentes dos instrumentos de venda e compra de unidades autônomas do Condomínio Ilhas do Lago Eco Resort, bem como (b) da conta vinculada, por onde serão depositados os recebíveis imobiliários descritos acima, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iv) Fundo de Liquidez.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 153	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34



Data de Vencimento: 07/09/2033
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Apólice de seguro patrimonial e dos lucros cessantes; - Relatório da Administração do Shopping Sumaúma; - Apuração do índice de cobertura, observada a liberação do atendimento dos índices nos termos da AGT de 06/08/2020
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 154ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 154	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 155ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 155	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os	



Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 156ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 156	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª e 157ª Séries, da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 157	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34
Data de Vencimento: 07/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,05% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas FII; (iv) Alienação Fiduciária das 10.000 Cotas da Sumaúma Estacionamentos; e (v) Fiança outorgada por uma pessoa física. Os Titulares de CRI compartilharão com os demais titulares dos certificados de recebíveis imobiliários objeto das 153ª, 154ª, 155ª, e 156ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com a Parte Ideal de que cada um deles seja titular.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 168	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/09/2026	



Taxa de Juros: CDI + 1,75% a.a. na base 252.
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os Créditos Imobiliários contarão com garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis descritos e caracterizados nos Contratos de Garantia, entregues pelas Garantidoras, sendo estas 7 pessoas jurídicas, devendo representar no mínimo 180% do saldo devedor das Obrigações Garantidas ao longo de sua vigência.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 172	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.390.411,80	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 173	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 2.397.260,51	Quantidade de ativos: 2500
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e	



dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 174	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.198.630,26	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 28/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 34,15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária em garantia do Créditos Imobiliários; (ii) A Cedente e os Fiadores, sendo estes últimos a Longitude Desenvolvimento Imobiliário Ltda, a Meridiano Participações Ltda e 4 pessoas físicas, responderão de forma solidária, pela solvência dos Devedores que estejam inadimplentes por período igual ou superior a 6 (seis) parcelas consecutivas; (iii) Fundo de Liquidez (equivalente a 01 (uma) parcela de amortização e remuneração dos CRI Sênior e dos CRI Mezanino); (iv) Fundo de Despesas que deverá conter o valor mínimo de R\$ 30.000,00; e (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 192	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.600.000,00	Quantidade de ativos: 18600
Data de Vencimento: 12/03/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário, Cessão Fiduciária de Recebíveis, Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Obras e o Fundo de Liquidez	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 193	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000
Data de Vencimento: 04/07/2025	
Taxa de Juros: 104% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI tampouco sobre o Crédito Imobiliário.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 208	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 107.000.000,00	Quantidade de ativos: 107000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 209	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 13/12/2035	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis (matrículas 36.850 e 36.851 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 212	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 16/02/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 4,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia Fidejussória; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	



Série: 215	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.000.000,00	Quantidade de ativos: 380
Data de Vencimento: 22/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 216	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.815.000,00	Quantidade de ativos: 16815
Data de Vencimento: 20/07/2028	
Taxa de Juros: IGP-M + 8,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: São (i) a Alienação Fiduciária; (ii) a Cessão Fiduciária; e (iii) o Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 220	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura, referente ao mês de Fevereiro de 2024 (115%); e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente ao mês de Janeiro de 2024.	
Garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 221ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 221	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 8.000.000,00	Quantidade de ativos: 8000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Verificação do Índice de Cobertura (115%), referente ao mês de Fevereiro de 2024; e - Verificação da Razão Mínima de Garantia (130%). Observando o período de carência de 6 meses a contar de fevereiro de 2021 conforme deliberado na AGT de 19-02-2021, referente aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2024.	
Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias: (i) Aval na Cédula; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 222ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 222	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 24/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo os itens ii e iii compartilhados entre os CRI da 220ª e 221ª séries da Emissora.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 224	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.000.000,00	Quantidade de ativos: 34000
Data de Vencimento: 16/09/2039	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Coobrigação prestada pela Cedente WB Administração de Imóveis LTDA, nas hipóteses previstas no Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	



Série: 229	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 230	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)	
Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 231	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 10/10/2039	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 232

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024; 24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 233

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00

Quantidade de ativos: 30000

Data de Vencimento: 10/10/2039

Taxa de Juros: 100% do CDI + 1% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do aditamento semestral do Contrato de Locação Complementar, para fins de atualização das locações vigentes do lastro da operação (30-07-2024) - Prazo final para o envio da Verificação da Razão Mínima de Garantia. (100%) (23-08-2024; 25-09-2024; 25-10-2024; 25-11-2024;



24-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (18-10-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o endosso a True. (01-10-2024)

Garantias: Em conjunto, as Alienações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Despesas, já que as Alienações Fiduciárias de Quotas e Ações foram liberadas em função da ocorrência dos registros da Alienações Fiduciárias dos Imóveis nos termos da operação.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 238

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00

Quantidade de ativos: 200000

Data de Vencimento: 05/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 5,0508% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-10-2024)

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 239

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00

Quantidade de ativos: 82000

Data de Vencimento: 05/11/2026

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da



construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-10-2024)

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 240	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 118.000.000,00	Quantidade de ativos: 118000
Data de Vencimento: 05/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 5,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termo do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. (09-08-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures. (20-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-10-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (15-12-2022; 15-05-2023; 15-06-2023; 14-07-2023; 15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-04-2024; 30-10-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balanço do Patrimônio Separado, acompanhando do Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de	



reembolso ao Agente Fiduciário, e o envio do Relatório Contábil a valor de mercado dos ativos integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza do ativo, observados os termos e as condições do Termo de Securitização. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 241	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.000.000,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 05/12/2022	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de verificação, emitida pela Devedora, devidamente assinado pelos representantes legais da Devedora nos moldes do Anexo III da Debêntures, acompanhado da cópia do Cronograma Físico-financeiro das Obras dos imóveis, além do Relatório de Medição de Obras dos imóveis do Empreendimento Alvo referente ao Semestre anterior e notas fiscais acompanhadas dos comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis, referente aos gastos incorridos do Empreendimento Alvo, para fins de caracterização dos recursos oriundos da Debêntures, nos termos do Termo de Securitização e da Debêntures conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02-2019. (09-08-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguros renovada, contemplando o Seguro Patrimonial e Lucros Cessantes. (03-09-2024) - Prazo final para Verificar se ocorreu o Leilão para adquirir os CEPACs por parte das Emissoras das Debêntures. (20-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (05-09-2024; 04-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-10-2024) - Prazo final para o envio das informações a respeito do status da obtenção da aprovação do Projeto Imobiliário. Sendo claro que, após a emissão do alvará de aprovação e execução, deverá ser enviado Relatório Mensal de Acompanhamento de Obras. (15-12-2022; 15-05-2023; 15-06-2023; 14-07-2023; 15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da confirmação de que não há necessidade de Aditar a Cessão Fiduciária, visando a incluir eventuais novos Direitos Emergentes de Exploração do Projeto Imobiliário. (30-04-2024; 30-10-2024) - Prazo final para o envio da comprovação do início da construção, caracterizada pelo início da escavação do terreno e da colocação de paredes de contenção no todo ou em parte no terreno, do Projeto Imobiliário no Imóvel, devidamente atestado por consultor-empresa de engenharia. (30-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balanço do Patrimônio Separado, acompanhando do Relatório de descrição das despesas incorridas no respectivo período, Relatório de custos referentes à defesa dos direitos, garantias e prerrogativas dos Titulares de CRI, inclusive a título de reembolso ao Agente Fiduciário, e o envio do Relatório Contábil a valor de mercado dos ativos	



integrantes do Patrimônio Separado, segregados por tipo e natureza do ativo, observados os termos e as condições do Termo de Securitização. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iii) Alienação Fiduciária de Ações.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 244	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.064.579,53	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Cópia da resposta à Notificação para renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; e	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 246	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 88.750.000,00	Quantidade de ativos: 88750
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Mensal de Gestão; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora Blumenau Norte Shopping; - Valor Mínimo do ICSD	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel (fração ideal de 71% do Blumenau Norte Shopping; (ii) Alienação Fiduciária de Ações/Quotas (86.612.452 ações ordinárias de Emissão da Devedora, de titularidade dos Fiduciantes, sendo 86.612.451 ações de titularidade da Almeida Junior e 1 ação de titularidade do James; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (a) da totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes da locação ou sublocação ou afins, a serem celebrados nos respectivos contratos, e (b) todos e quaisquer direitos creditórios detidos pela Cedente contra o Banco Administrador, em razão das Contas Vinculadas Locação e sobre os direitos creditórios depositados e a serem depositados a qualquer tempo e/ou mantidos nas Contas Vinculadas Locação, inclusive em trânsito na referida conta; e (iv) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	



Série: 247	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 232.000.000,00	Quantidade de ativos: 232000
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do Valor Mínimo do ICSD; - Relatório Mensal de acompanhamento da Devedora G.C. Part; - Demonstrações Financeiras Trimestrais da Almeida Junior Shopping Centers S.A.; - Relatório Mensal de Gestão	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Continente; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Estacionamento Neumarkt; (iv) Alienação Fiduciária de Imóveis; (v) Alienação Fiduciária de Ações; e (vi) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 248	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.250.000,00	Quantidade de ativos: 84250
Data de Vencimento: 19/01/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de Estacionamento; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fiança.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 249	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.845.767,12	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/03/2030	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (i) Fundo de Reserva.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 254	Emissão: 1



Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE AVNU; (iv) Alienação Fiduciária de Ações ? SPEs II JFL 125 e JML; (v) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vi) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JML 747 II; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel ? JFL 125 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel ? Terreno Mena Barreto; e (ix) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU; e (x) Cessão Fiduciária CEPAC.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 255	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; e (iii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK os quais passarão a integrar (em conjunto) as garantias da emissão tão logo comprovada a formalização e a constituição de tais Garantias Reais na forma da cláusula 5.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 256	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel JK com a vinculação da CEPAC sob o referido imóvel, (iii)	



Cessão Fiduciária de CEPAC sob condição resolutiva, e (iv) Alienação Fiduciária de Ações ou Quotas de emissão da SPE titular do Imóvel JK.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 257	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 258	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária - CEPAC (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 259	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Fiança; (iii) Cessão Fiduciária CEPAC; (iv) Alienação Fiduciária de Ações - SPE AVNU; (v) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL125 e JML; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto; e (x) Cessão Fiduciária Sobejo AVNU;

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 261	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 19/03/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de cópia das Demonstração Financeira anual da Devedora e Fiadoras (28-03-2024) - Prazo final para envio de cópia da Declaração da Devedora e Fiadoras atestando a ocorrência ou não dos Eventos de Vencimento Antecipado e confirmando se as declarações prestadas pela Devedora e pelos Fiadores permanecem válidas (30-07-2024; 09-08-2024) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, dos comprovantes de pagamento de cada parcela mensal do IPTU de cada um dos Imóveis, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU; bem como os comprovantes de pagamento das demais despesa e encargos (condomínio) (16-04-2024; 16-10-2024) - Prazo final para envio Balancete Trimestral de junho da Devedora e Fiadoras (13-05-2024; 12-08-2024; 14-11-2024) - Prazo final para envio de cópia do relatório de vendas e estoque dos Imóveis devido mensalmente pela Fiduciante à Securitizadora, para fins, inclusive, de apuração do valor dos Recebíveis cedidos (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para recebimento, pela a Securitizadora da Devedora, de cópia dos carnês referentes ao IPTU dos Imóveis e as certidões negativas comprovando a quitação do IPTU referentes aos exercícios anteriores, para fins de cálculo pela Securitizadora, do Valor Mínimo do Fundo de Despesas IPTU (16-10-2023; 16-09-2024; 16-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades autônomas em estoque do empreendimento ?Edifício Life Condomínio Clube?, situado na Rua Quinca Honório Leão, nº 234 a 318, Setor Morada do Sol, CEP 75909-035 (?Empreendimento Alvo?), objeto das matrículas individualizadas de nºs 82.290, 82.292, 82.298, 82.304, 82.308, 82.346, 82.349; 82.350, 82.351, 82.353, 82.358, 82.367, 82.370, 82.373, 82.377, 82.386, 82.391, 82.398, 82.403, 82.410, 82.411, 82.412, 82.413, 82.415, 82.416, 82.419, 82.421, 82.436, 82.466, 82.476, 82.489, 82.492, 84.136, 84.138, 84.141, 84.147, 84.148, 84.153, 84.157, 84.160, 84.166,	



84.171, 84.178, 84.181, 84.188, 84.199, 84.201, 84.223, 84.229, 84.235, 84.244, 84.249, 84.253, 84.255, 84.256, 84.259, 84.265, 84.272, 84.285, 84.286, 84.289, 84.295, 84.309, 84.331 e 84.353, mantidas junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde, Estado de Goiás ("Imóveis"); (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização dos Imóveis; (iii) Fiança prestada pela HF ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS LTDA. e HWASKAR FAGUNDES; (iv) Fundo de Reserva; (v) Fundo de Despesas IPTU; e (vi) Fundo de Despesas.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 271	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 44.948.000,00	Quantidade de ativos: 44948
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 272	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.932.000,00	Quantidade de ativos: 7932
Data de Vencimento: 12/08/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 41,89% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Reserva; e (iii) Fundo de Contingências.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 277	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 20/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,95% a.a. na base 360. IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e-ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (14-11-2024)

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina;** (ii) **Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador;** (iii) **Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal;** (b) **recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro;** e (c) **direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ;** e (iv) **Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.**

Emissora: True Securitizadora S.A



Ativo: CRI	
Série: 278	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 203.045.000,00	Quantidade de ativos: 203045
Data de Vencimento: 19/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação da Apólice de Seguro de Responsabilidade Civil e Riscos Nomeados. (18-06-2024) - Prazo final para o envio, pela Devedora, do relatório mensal de acompanhamento da Devedora e do Balneário Camboriú incluindo a composição do NOI do Balneário Camboriú e dos demais shoppings de propriedade da Devedora, e da posição de caixa-liquidez da Devedora (Relatório Mensal), o qual deverá ser enviado até o dia 30 do mês subsequente (30-08-2024; 30-10-2024; 30-12-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos respectivos comprovantes da destinação, quais sejam: (i) cópia de contratos; (ii) notas fiscais acompanhado do seu formato XML e pagas pela Emissora da Debêntures; (iii) Relatório de Desenvolvimento da Reforma, Revitalização e/ou Expansão, e demais documentos que comprovem a devida destinação. (31-12-2024) - Prazo final par o envio do Relatório Gerencial Mensal produzido pela Almeida Junior, constando informações referentes ao Fluxo de Caixa Livre do Shopping Balneário Camboriú e ao NOI verificados no 2º mês anterior à data de envio do relatório, na forma do modelo do Anexo IV da Cessão Fiduciária. Sendo certo que, o não recebimento do Relatório no prazo previsto acima configurará em Evento de Bloqueio, o que impedirá a liberação dos recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente das Contas Vinculadas . (15-04-2024; 15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da (i) cópia das informações trimestrais relativas ao respectivo trimestre, (ii) acompanhada de Declaração de Regularidade assinada por representante legais e (iii) verificação trimestral do Índice Financeiro da Almeida Junior Shopping Centers apurada pela mesma, bem como a memória de cálculo demonstrando o índice apurado, explicitando as rubricas necessárias à apuração, de acordo com as informações consolidadas, sempre considerando a média móvel dos últimos 12 meses contados do encerramento do referido período. Deverá ser igual ou inferior a 4,75. (14-11-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel da fração ideal de 80% (oitenta e cinco por cento) do imóvel registrado sob a matrícula n.º 90.358 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da totalidade das quotas de emissão da Balneário Camboriú de titularidade da Devedora e do Fiador; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis sob condição suspensiva de (a) recebíveis de titularidade Balneário Camboriú relativos à locação ou sublocação dos salões comerciais, salas de cinemas, quiosques, postos de atendimento bancário e outras receitas a que faça jus em razão da sua participação na exploração comercial do Shopping Balneário Camboriú correspondente à Fração Ideal do Imóvel, descontadas as despesas do Shopping Balneário Camboriú na proporção de sua Fração Ideal; (b) recebíveis de titularidade da Shopping Park Ltda. (?Shopping Park? e, em conjunto com a	



Balneário Camboriú, ?Garantidoras?) relativos à exploração de áreas de estacionamento do Imóvel Lastro; e (c) direitos creditórios detidos contra banco(s) depositário(s) em razão de contas vinculadas nas quais serão depositados os recebíveis indicados nos subitens (a) e (b) acima (?Cessão Fiduciária de Recebíveis?) ; e (iv) Fiança prestada pelo Sr. JAIMES BENTO DE ALMEIDA JUNIOR.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 281	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.000.000,00	Quantidade de ativos: 980
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (31-05-2023; 29-05-2024) - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Prazo final para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , conseqüentemente, o HGRU passe a configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão, conforme AGT de 10/10/2024 - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2, conforme AGT de 10/10/2024	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Fundo de Reserva; e (iv) Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 282	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 700
Data de Vencimento: 28/11/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da renovação das apólices de seguro, referente aos imóveis, constando o endosso a True Securitizadora. (31-05-2023; 29-05-2024) - Envio do 2º Aditamento a Escritura de Emissão de CCI. - Prazo final para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão, com o intuito de	



alterar a titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SUCCESPAR VAREJO (Fundo) para PÁTRIA RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA (HGRU) e , consequentemente, o HGRU passe a configurar como único cedente no Contrato de Cessão da presente Emissão, conforme AGT de 10/10/2024 - Prazo final para celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, com o intuito de atualizar um termo definido e alterar as cláusulas 5.27 e 10.2, conforme AGT de 10/10/2024

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária dos Imóveis 199.466 do 8º RGI de Curitiba, Paraná; 41.152 do 2º RGI Camaçari, Bahia; 32.698 do 1º RGI Castanhal, Pará e 149.124 do 1º RGI Palmas, Tocantins;** (ii) **Fundo de Despesas;** (iii) **Fundo de Reserva;** e (iv) **Fiança prestada pela COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, constituída nos Contratos de Locação.**

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 284

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 9.900.327,00

Quantidade de ativos: 9900327

Data de Vencimento: 11/03/2031

Taxa de Juros: IGP-M + 7% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Cotas de emissão do Cedente, constituída pela Vale 42 FIM CP e o ROC FIM CP;** (ii) **Fundo de Reserva;** (iii) **Seguro de Perda de Receitas ou Seguro Fiança ou Seguro Patrimonial, conforme o caso e previsto neste relatório.**

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 290

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 28.700.000,00

Quantidade de ativos: 28700

Data de Vencimento: 19/11/2040

Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Direito de Superfície;** (ii) **Alienação Fiduciária de Imóveis;** (iii) **Alienação Fiduciária de Quotas outorgada, pela Brasol Participações e 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 caracterizados 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 fiscais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (16-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (01-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (R\$ 17.464,02) (15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para envio de cópia da Apólice do Seguro Pagamento nº 1007607000016 para fins de alteração do spread dos CRI 293 e 294 (03-05-2024)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação	



Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 294	Emissão: 1
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 fiscais, comprovantes de pagamentos e-ou demonstrativos contábeis, atos societários e demais documentos comprobatórios que demonstrem a correta destinação. (16-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras Auditadas, acompanhadas com o parecer dos auditores e relatório da administração, bem como o (ii) relatório específico de apuração do Índice Financeiro, contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias, laudos de avaliação utilizados como base para o cálculo. (JFL Nações Unidas Empree. Imobiliário S.A. e JFL Holding S.A.) (01-04-2024) - Cópia registrada no RTD do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças - Torre JFL - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Reserva. (R\$ 17.464,02) (15-08-2024; 13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024)	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os créditos e direitos do Patrimônio Separado; (ii) Fiança prestada nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; (v) Cessão Fiduciária constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Residenciais Oneradas objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel da Torre JFL, se houver; (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens	



(iii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 88ª, 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 311	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.138.812,82	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,23% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 312	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.716.060,84	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 14/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 27,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 313	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.155.434,72	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 12/05/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7,07% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 314

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 11.692.527,20

Quantidade de ativos: 10000

Data de Vencimento: 12/05/2038

Taxa de Juros: IPCA + 39,47% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Cópia da Auditoria Jurídica realizadas nos Créditos Imobiliários, com a finalidade de verificação e confirmação da constituição da garantia nos imóveis, conforme cláusula 2.2.1 do Termo de Securitização; - Celebração do 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 01/09/2021; e- Celebração do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão, conforme AGT realizada em 01/09/2021

Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; e (ii) Fundo de Reserva;

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 320

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 13/03/2026

Taxa de Juros: .

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período:

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii)Alienação Fiduciária de Quotas Windsor; (iv) Cessão Fiduciária de Sobejo; e (v) Fundo de Reserva

Emissora: True Securitizadora S.A

Ativo: CRI

Série: 325

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 64.066.609,00

Quantidade de ativos: 64066609



Data de Vencimento: 07/03/2031
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 326	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.016.651,00	Quantidade de ativos: 16016651
Data de Vencimento: 06/03/2036	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; e (iii) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, além da Coobrigação e da Fiança Específica.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 344	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 30/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 6,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 349	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/01/2041	
Taxa de Juros: IGP-M + 10% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: True Securitizadora S.A



Ativo: CRI	
Série: 354	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 24/01/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas, bem com Declaração de Conformidade, nos moldes da Escritura de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio das Demonstrações Financeiras anuais da DERRY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS BRASIL S.A bem como seu Estatuto Social atualizado (28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas, no montante mínimo de R\$ 70 Mil reais. Deverá vir no Relatório de Gestão com as demais informações das garantias. (15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas do Shopping Raposo. (30-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Liquidez, não podendo ser inferior a duas próximas PMT, observadas a partir do 13º dia. (15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio da Apólice de Seguro constando o Endosso a True Securitizadora, devidamente renovada. (01-12-2023; 02-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (15-08-2024; 15-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: True Securitizadora S.A	
Ativo: CRI	
Série: 514	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.500.000,00	Quantidade de ativos: 115
Data de Vencimento: 20/10/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários estão com as garantias constituídas no âmbito da emissão das Debêntures, sendo (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 28/09/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 0	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 31/10/2024	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 11
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 136
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.500.000,00	Quantidade de ativos: 38500
Data de Vencimento: 31/10/2028	
Taxa de Juros: INCC + 11,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (I) Fiador: Como fiador MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A (II) Fundo de Despesa: A ser mantido na Conta Centralizadora no montante equivalente a 300.000,00 mil reais. (III) Alienação Fiduciária de Ações: Em garantia aliena fiduciariamente (i) a totalidade das quotas de emissão da SPE, que representam 100% do capital, (ii) todas e quaisquer outras Quotas que, porventura, a partir desta data, forem atribuídas à Fiduciante e (iii) todos os frutos e proveitos decorrentes das quotas, inclusive os lucros (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente os imóveis descritos no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (V) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (i) A totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Fiduciante oriundos da compra e venda das unidades autônomas de empreendimento a serem desenvolvida a serem formalizadas no âmbito do contrato de Compra e Venda; (ii) A totalidade dos Direitos Creditórios decorrentes, de depósitos na conta corrente de titularidade da Fiduciante de nº 21653-9, mantida na agência 8351 do Banco Itaú e na conta 0350 do banco Itaú Unibanco, de recursos depositados oriundos de Contratos Imobiliários e (iii) A totalidade dos créditos de titularidade da Fiduciante mantidos na Conta Centralizadora ou na Conta de Livre Movimentação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.000.000,00	Quantidade de ativos: 170000
Data de Vencimento: 17/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras auditadas da Companhia (ALLEGRA) (01-04-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Verificação e Documentos Comprobatórios da Destinação de Recursos (12-04-2024; 14-10-2024) - Prazo final para o envio da Verificação do Índice Financeiro da Dívida Líquida (	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fiança Bancária 1ª Integralização; (iii) Fiança Bancária 2ª Integralização; (iv) Coobrigação; (v) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (vii) Alienação Fiduciária de Ações; (viii) Alienação Fiduciária de Imóveis, vide observação abaixo; e (ix) Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.742.461,59	Quantidade de ativos: 10000



Data de Vencimento: 26/04/2032
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.526.983,07	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório do Agente de Cálculo;	



Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel;** (ii) **Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 14/06/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,4899% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 3
Volume na Data de Emissão: R\$ 800.000.000,00	Quantidade de ativos: 800000



Data de Vencimento: 17/07/2034
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6,3423% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras do GRUPO MATEUS SA referente ao 4º Trimestre de 2024. - Declaração firmada pelos Representantes da MATEUS SUPERMERCADOS atestando (i) que permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) a não ocorrência de Evento de Inadimplemento; - Relatório de Rating referente ao 4º Trimestre de 2024.
Garantias: Fiança prestada pelo GRUPO MATEUS S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança outorgada por José Pedro Donadon e Silvio Vinicius Dias Andrino e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis (a) da totalidade da carteira de recebíveis presente e futura oriunda da exploração comercial dos Empreendimentos Imobiliários, direitos creditórios estes que estão devidamente identificados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que deverão ser pagos pelos respectivos devedores em conta vinculada ("Conta Vinculada") a ser descrita no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis (?Direitos Creditórios?); e (b) de todos e quaisquer direitos, atuais ou futuros, decorrentes das Contas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 22/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 11,65% a.a. na base 252. IPCA + 10,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Equipamentos: (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: (iv) Alienação Fiduciária de Ações: (v) Fiança:	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 27
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000000
Data de Vencimento: 15/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Confirmar conclusão da obra; - Verificação da das Quotas alienadas fiduciariamente mediante recebimento da Demonstrações Financeiras da NOMAS LTDA e CIX CAPITAL LTDA; - Verificação mensal da suficiência de garantia da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela TENERIFE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; TALLENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.; ASTÉRIO VAZ SAFATLE; SIMEI DE BRITTO GOMES SAFATLE; HERNANI MORA VARELLA GUIMARAES JUNIOR; MARCIA HALLAGE VARELLA GUIMARÃES; CARLOS AUGUSTO CURIATI BUENO; MIRIAM GONDIM MEIRA TIBO; LUIZ ROBERTO HORST SILVEIRA PINTO e ADRIANA DE CASTRO SILVEIRA PINTO; (ii) Endossos dos Seguros (a) da apólice do Seguro de Risco de Engenharia em favor da Titular das Notas Comerciais e (b) da apólice do Seguro Patrimonial em favor da Titular das Notas Comerciais; (iii) Fundo de Despesas para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização ("Fundo de Despesas") em montante equivalente a R\$ 92.210,73 (noventa e dois mil, duzentos e dez reais e setenta e três centavos) ("Valor Total do Fundo de Despesas"); (iv) Alienação Fiduciária do imóvel sob a matrícula 240.189, na Alameda Jauaperi, no 1.378; (v) Alienação Fiduciária sobre a totalidade das quotas, representativas de 100% (cem por cento) do capital social da CIX SP05 Empreendimento Imobiliário LTDA. (vi) Cessão Fiduciária (a) totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão de Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Imobiliárias Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios dos seguintes direitos; e (b) a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados nos termos da Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 38
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 15/06/2032	



Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendência: - Aditamento do Termo de Emissão alterando o cronograma de pagamento, conforme deliberado na AGT realizada em 15 de outubro de 2024; - Verificação anual do LTV da Alienação Fiduciária de Imóveis. - Laudo de Avaliação atualizado dos Imóveis Alienados Fiduciariamente; - Renovação da Apólice de Seguro Patrimonial; - Demonstrações Financeiras anuais das Cedentes (AMNON SA; ARATT SA; ARRUM SA; ATTRO SA); - Demonstrações Financeiras anuais das Fiduciantes (ANEW S.A. e AOLD S.A.).	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das unidades do Condomínio Praça São Paulo Mixed Use, Rua Henri Dunant, nº 792, Santo Amaro, CEP 04709-110, São Paulo/SP (?Edifício?) (a) Laje Corporativa nº 11, objeto da matrícula nº 243.832 (?Imóvel 01?); (b) Laje Corporativa nº 21, objeto da matrícula nº 243.833 (?Imóvel 02?); (c) Laje Corporativa nº 31, objeto da matrícula nº 243.834 (?Imóvel 03?); e (d) Laje Corporativa nº 41, objeto da matrícula nº 243.835, todos do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da: (1) Amnon, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 1?); (2) Aratt; e correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 2?); (3) Arrum, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 3?); e (4) Attro, correspondentes a 1.000 (mil) ações, equivalentes a R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 01 e 50% (cinquenta por cento) das ações de titularidade da Fiduciante 02 (?Ações Companhia 4?); e (iii) Fiança prestada pelo Sr. Jorj Petru Kalman e Rina Kalman.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 112.530.000,00	Quantidade de ativos: 112530
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,7694% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite	



das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: CDI + 2,46% a.a. na base 252. 100% do CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes. - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinha S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.054.299,91	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 05/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, em favor dos titulares de CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 17/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD Curitiba; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação.

Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.547.045,00	Quantidade de ativos: 19547045
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão	



Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 37
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 03/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 360.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel a ser constituída no imóvel objeto da matrícula nº 79.824, do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia, no qual será construída a Torre 1 do Empreendimento Imobiliário; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade de Propósito Específico direcionada à incorporação imobiliária, que receberá a transferência do Imóvel identificado no item (i) acima, notadamente para a exploração e desenvolvimento de empreendimento imobiliário, nos termos da Lei nº 4.591/64 implantado no Imóvel (?SPE?); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros decorrentes das vendas (1) das unidades autônomas da Torre 1 do Empreendimento Imobiliário (?Direitos Creditórios Torre 1?); e (2) das unidades autônomas da Torre 2 do Empreendimento Imobiliário, a ser construída no Imóvel 2 ("Direitos Creditórios Torre 2?); (iv) Fiança prestada pelo Sr. Carlos Alberto Moraes Ferreira;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 145
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 25/03/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Promessa de Cessão Fiduciária: As fiduciárias prometem ceder em caráter fiduciário os Recebíveis presentes e futuros oriundos da venda das Unidades dos Empreendimentos. (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente as Unidades Caminho Verde listada no Anexo I-A presente na CCI CV I, CCI CV II e CCI RM. (III) Como fiadores: Os fiadores elencados no Termo de Securitização, descritos como Fiadores. (VI) Fundo de Despesa: Terá como valor inicial, 60.000,00 mil reais a ser constituído com parte do valor da Cessão de Créditos e mantido na Conta Centralizadora.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.000.000,00	Quantidade de ativos: 26000000
Data de Vencimento: 05/08/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas; Representativas de 100,00% (cem por cento) do capital social da Sociedade (Kal 103 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA); (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Matrícula nº 50.139, nº 51.798, nº 55.361, nº 59.426e nº 79.734; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Fiduciante, decorrentes da venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, conforme os contratos de compra e venda de Unidades Autônomas do Empreendimento Alvo celebrados entre a Fiduciante e os Devedores de Direitos Creditórios, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da integralização das Notas Comerciais, nos termos da Escritura de Emissão das Notas Comerciais, a serem pagos pela Fiduciante e a serem mantidos na Conta Centralizadora e liberados. (iv) Endosso dos Seguros: O endosso das apólices dos Seguros a serem realizados em favor da Emissora em garantia das Obrigações Garantidas. (v) Fundo de Despesa; (vi) Fiança prestador por: Calacatta Empreendimentos Imobiliários LTDA, Kallas Arkhes Incorporações e Construções LTDA. e a Kallas Incorporações e Construções S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	
Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva	



atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 360.000.000,00	Quantidade de ativos: 360000
Data de Vencimento: 18/09/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 0,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures nominativas da Cia constando a True como debenturista; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em junho e em dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros calculados pelos auditores independentes referente ao exercício de 2024; - Atualização trimestral da classificação de risco dos CRI.	
Garantias: não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.071.249,00	Quantidade de ativos: 8071249
Data de Vencimento: 21/08/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (INDT) devidamente auditadas referente ao exercício de 2024; - Comprovantes de pagamento do IPTU do Imóvel;	



Garantias: (i) **Fiança:** Prestadas pelos Fiadores: DAHILTON PONTES CABRAL, WEYMARINA ANTONIA NORMANDO CABRAL e CIDADE JARDIM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA; (ii) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** Sob matrícula 68.962, localizado na Avenida Desembargador João Machado, s/n, Planalto, CEP 69044-430, Manaus/AM, registrado no Cartório 3º Oficial de Registro de Imóveis de Manaus/AM, tendo como proprietário: MBTS INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 42.159.676/0001-72. (iii) **Fundo de Despesas:** A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Despesas. Enquanto não forem liquidadas todas as Obrigações Garantidas, a Cedente se compromete a fazer com que seja sempre respeitado o Valor Mínimo do Fundo de Despesas. (iv) **Fundo de Liquidez:** A Cedente concordou com a constituição nesta data do Fundo de Liquidez, no valor de R\$ 200.000,00. (v) **Seguro DFI:** A Cedente se obriga a contratar e manter contratado, até (i) o integral cumprimento das Obrigações Garantidas; ou (ii) caso a Devedora efetivamente endosse o Seguro Patrimonial Seguro Patrimonial à Securitizadora, o que acontecer primeiro, o Seguro de Danos Físicos ao Imóvel no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais) equivalente ao Valor da Cessão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 133.770.000,00	Quantidade de ativos: 133770
Data de Vencimento: 15/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,88% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao 3º e 4º Trimestres de 2024; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas; - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Mercadolivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000



Data de Vencimento: 15/09/2027
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros;
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 88
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 20/12/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de Recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora, acompanhado do relatório feito pela Devedora (JFL Holding) contendo todas as rubricas necessárias para eventual verificação;	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo Sr. Jorge Felipe Lemann e pela JFL Nações Unidas Empreendimento Imobiliários S.A.; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas sobre a participação da Devedora na SCP, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas Sociais em Garantia e Outras Avenças e do 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de SCP; (iii) Alienação Fiduciária de Ações de emissão da Devedora na qualidade de futura proprietária da Torre JFL, constituída por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel à ser constituída sobre a Torre JFL; e (v) Cessão Fiduciária à ser constituída sobre os direitos creditórios emergentes de eventual excussão da alienação fiduciária das Unidades Corporativas da Torre JFL. (vi) Alienação Fiduciária de Ações - SPEs II JFL 125 e JML - 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JFL 125, representativas de 100% do seu capital social; e 1.000 (mil) ações ordinárias de emissão da SPE II JML 747, representativas de 100% do seu capital social. (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Mena; (viii) Alienação Fiduciária de Imóvel - JML 747 II; (ix) Alienação Fiduciária de Imóvel - JFL 125 II; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel - Terreno Mena Barreto. As Garantias dos itens (ii) a (x) acima são compartilhadas entre os CRI da 293ª e 294ª Séries da 1ª Emissão da Emissora, bem como com o CRI da 88ª Emissão da Securitizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.721.000,00	Quantidade de ativos: 84721
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Seguro prestado pela AVLA Seguros Brasil S.A. contratado diretamente pela Securitizadora de forma a assegurar o pagamento dos CRI até o Limite Máximo de Cobertura, conforme regulado na Apólice de Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras completas e auditadas de devedora (RB WHG) referente aos anos de 2023 e 2024; - Informações Trimestrais (ITR) completas e auditadas da Devedora (RB WGH) acompanhado dos relatórios demonstrando os cumprimentos dos índices financeiro referente aos anos de 2023 e 2024 - Renovação anual do laudo de avaliação dos imóveis referente ao ano de 2024;	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis CAP-12: imóvel conforme descrição da matrícula 15.843 perante o Cartório do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Manaus, Amazonas; (II) Alienação Fiduciária de Imóveis Construtora Capital: imóvel conforme descrição da matrícula 30.243 perante o Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, SP; e (II) Fiança prestada pela Pacta Participações S.A., a CAP-12 Indaiatuba Empreendimentos Imobiliários LTDA. e o Sr. Pauderley Tomaz Avelino.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 61
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.000.000,00	Quantidade de ativos: 12000
Data de Vencimento: 20/10/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora (Convisa) auditadas ou não referente aos exercício de 2023 e 2024; - Registro da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula dos imóveis alienados; - Cópia da matricula 41.297	



devidamente averbada com a Alienação Fiduciária; - Verificação do LTV e do Índice de Venda Mínima; - Relatório Semestral de destinação de recursos acompanhado dos Documentos de Destinação referente aos semestre encerrados em maio de 2024 e novembro de 2024;
Garantias: (i) Fiança prestada pelos Srs. Ivandro Geraldo de Souza e Vasco Jorge Rodrigues Soares; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel sob a matrícula nº 41.297 registrado no 2º 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 inadimplimento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidor(es) assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Obras cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.765.611,79	Quantidade de ativos: 1500000
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	



Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel:** (ii) **Fundo de Despesas:** A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 102.000.000,00	Quantidade de ativos: 102000
Data de Vencimento: 15/10/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Índice Financeiro ICSD (Dezembro de 2024); - Renovação das apólices de Seguros Pré-Operacionais e, posteriormente, Seguros Operacionais; - Demonstrações Financeiras da Cedente (Evolua 2) devidamente auditadas;	
Garantias: (i) Promessa de Alienação Fiduciária de Equipamentos outorgada pela EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, de todos os equipamentos futuros que venham a ser titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pela Interveniente Anuente, na qualidade de sócia da EVOLUA ENERGIA OPERACIONAL 2 SPE LTDA, da totalidade das quotas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (iii) Alienação Fiduciária de Direitos da Superfície outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre os Imóveis (a) objeto da matrícula nº 21.978, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Manga/MG; (b) objeto da matrícula nº 35.760, do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros; (c) objeto da matrícula nº 97.121, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Açogue; (d) objeto da matrícula nº 92.929, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Vista Alegre; (e) objeto da matrícula nº 96.349, do RGI Montes Claros, no local denominado Fazenda Ibituruna; (f) objeto da matrícula nº 25.972, do Cartório de Registro de Imóveis de São Francisco; e (g) objeto da matrícula nº 57.592, do Cartório de Registro de Imóveis de Sete Lagoas; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos recebíveis das Fiduciantes devidos por seus consorciados e/ou cooperados em razão de sua participação nas Fiduciantes e todos os (a) direitos e prerrogativas, presentes e futuros, detidos e a serem detidos com relação a (1) conta corrente nº 62550-8, agência nº 8541, mantida junto ao ITAÚ UNIBANCO S.A, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, de titularidade do Consórcio ("Conta Vinculada Consórcio"); e (2) conta corrente nº 62549-0, agência nº 8541, mantida junto ao Agente Administrativo, de titularidade da Cooperativa ("Conta Vinculada Cooperativa"),	



todas movimentadas, única e exclusivamente pelo Agente Administrativo, com pleno consentimento da Fiduciária, nos termos do contrato de administração de contas a ser celebrado entre as Fiduciantes, o Agente Administrativo e a Fiduciária; e (b) todos os direitos creditórios, presentes e futuros, correspondentes aos recursos depositados e que vierem a ser depositados (independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária) em qualquer das Contas Vinculadas; e (v) Fiança prestada pela Andrade Gutierrez Participações S.A. e pela BMPI Infra S.A. (vi) Fiança prestada pela Evoluta Energia Participações S.A no patamar de 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, até (i) 31 de maio de 2025; ou (ii) a verificação do Completion Físico Financeiro, o que ocorrer por último (?Fiança Evoluta?).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.300.000,00	Quantidade de ativos: 61300
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (31-12-2024) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-05-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Relatório mensal de gestão (28-03-2024; 30-10-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora referente ao exercício de 2024; - Relatório de Limite Mínimo de Direitos Creditórios; - Cédula de Crédito Bancário registrada no RTD;	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios de titularidade das Fiduciantes, oriundos dos Contratos de Compra e Venda e dos recursos da Conta Vinculadas, devendo manter o Limite Mínimo de Direitos Creditórios de 60% (sessenta por cento) do Saldo Devedor do CRI; (ii) Fundo de Reserva: o fundo de reserva com montante mínimo de 2 (duas) parcelas de Valor de Principal e Juros	



Remuneratórios; e (iii) Aval prestado pelos: Rodolfo Augusto Pereira Nagao e BRN Holding Ltda.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Participações - sobre ao Kermorvan, 24.815.429,48 cotas de Milene e 18.230.219,92 cotas de Marcelo; (b) em relação ao Makapuu, 4.107.063,47 cotas de Marcelo; e (c) em relação ao Trafalgar, 1.009.498,97 cotas de Milene e 1.185.824,32 cotas de Marcelo; e (d) em relação ao Hercules, 0 (zero) cotas de Milene e 0 (zero) cotas de Marcelo, bem como (i) todos e quaisquer direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos a tais cotas e respectivos rendimentos; e (ii) todos e quaisquer direitos do(s) Fiduciante(s) e/ou pagamento devido ao(s) Fiduciante(s) em razão das Participações, (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 84
Volume na Data de Emissão: R\$ 94.000.000,00	Quantidade de ativos: 94000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul; - Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos registrado no RTD de Ibirubá, Estado do Rio Grande do Sul; - Renovação do Laudo de Avaliação do imóvel alienado fiduciariamente; - Verificação do Fluxo Mínimo Semestral.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis das matrículas nº 2.236, 23.398 e 17.772; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade dos equipamentos descritos e caracterizados no Anexo I, incluindo todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto os rendimentos ou produtos cuja venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizado pela Fiduciária, ou seja de qualquer forma realizado ou permitido de acordo do	



Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios presentes e futuros, oriundos dos contratos comerciais, celebrados entre a Cedente Fiduciante e determinados clientes, conforme listados no Anexo III deste Contrato (?Contratos Cedidos Fiduciariamente?), incluindo todos e quaisquer direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a este relacionado, bem como todos e quaisquer encargos, multas compensatórias.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024) - Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024; 11-09-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023; 30-04-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (28-06-2024; 31-12-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 74
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada por Ticem Empreendimentos e Participações Ltda. e João Marcos Ceglauskis; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, 87,88% (oitenta e sete inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) do Imóvel sob matrícula 58.390, a fração ideal do Imóvel equivalente às futuras unidades imobiliárias listadas no ?Anexo - Unidades? dos instrumento de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s) alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Participações, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Participações, que decorram da emissão, do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Participações, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, a(s) Fiduciante(s), na qualidade de única(s) e legítima(s) proprietária(s) dos Direitos Creditórios, os quais encontram-se devidamente descritos e caracterizados no Anexo Lista de Direitos Creditórios cede(m) e transfere(m) bem como se compromete(m) a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (v) Fundo de Despesas: A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vi) Fundo de Liquidez: Operação contará com a garantia do Fundo de Liquidez, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora assumidas nos Documentos da Operação, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro. (vii) Fundo de Obras: A Operação contará com a garantia do Fundo de Obras, mantido na Conta do Patrimônio Separado, cujos recursos serão integralmente utilizados para o reembolso de custos incorridos pela Devedora nas despesas imobiliárias relacionadas às obras do Empreendimento, conforme efetivamente executados em obra, sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 58
Volume na Data de Emissão: R\$ 39.900.000,00	Quantidade de ativos: 39900
Data de Vencimento: 19/05/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá o Fundo de Despesas, na Conta do Patrimônio Separado, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição, no valor de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 42
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 25/10/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual serão alienados fiduciariamente os imóveis registrado sob as matrículas 39.561 e 39.559, ambos perante o Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Manaus, no Estado do Amazonas. Devendo ser atendida a razão mínima de garantia de 140% sobre o Valor Total dos CRI; e (ii) Fiança: em garantia das Obrigações Garantidas e em favor da Emissora, outorgada por PACTA PARTICIPAÇÕES S.A e Sr. PAUDERLEY TOMAZ AVELINO por meio da Escritura de Emissão das Debêntures.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 166.500.000,00	Quantidade de ativos: 166500
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.

Garantias: (i) **Cessão Fiduciária:** a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 85

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.470.000,00

Quantidade de ativos: 100470

Data de Vencimento: 15/12/2027

Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023; Março de 2024 à Junho de 2024; Setembro de 2024 à Junho de 2024); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora referente ao 1º, 2º e 4º Trimestres de 2024.

Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, 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.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Percentual do capital social da SPE Windsor e/ou da SPE Jardim das Perdizes (II) Alienação Fiduciária de Imóveis: será outorgada pelas SPEs (III) Alienação Fiduciária de CEPAC de titularidade da Emissora e/ou de uma SPE Garantidora (IV) Fiança: Significam as fianças bancárias prestadas por uma das seguintes instituições financeiras, (1) Itaú Unibanco S.A.; (2) Banco Santander (Brasil) S.A.; (3) Banco Bradesco S.A.; (4) Banco ABC Brasil S/A; (5) Banco Safra S.A.; (6) Banco Votorantim S.A.; e/ou (7) quaisquer outras instituições financeiras com grau de classificação mínimo AA- ou equivalente. Sendo certo que, as Garantias deverão estar devidamente constituídas no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão. Os Contratos de Garantia serão levados a registro nos competentes cartórios nos prazos previstos nos respectivos documentos, nos termos da cláusula 6.1.1 da Escritura de Debênture.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 104



Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Fiduciante neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até o pagamento e/ou cumprimento integral das Obrigações Garantidas, cede e transfere fiduciariamente, em garantia à Fiduciária, nos termos do presente Contrato, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta dos direitos creditórios todos e quaisquer direitos creditórios da Fiduciante, provenientes de determinados contratos de prestação de serviço celebrados com quaisquer dos clientes, ou empresas pertencentes ao grupo econômico desses clientes constantes do Anexo V ao presente Contrato, a serem listados no Anexo I ao presente Contrato incluindo a remuneração dos serviços prestados, encargos, indenizações e todos os demais direitos, presentes e futuros, a que a Fiduciante faça jus em decorrência dos Contratos de Clientes os direitos decorrentes da titularidade da Conta Vinculada bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados e mantidos, inclusive em trânsito ou em processo de compensação bancária, na conta nº 1395-6, agência nº 0001-9, do Banco nº 310, de titularidade da Fiduciante, de movimentação restrita, mantida junto à Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8,2248% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 126
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 15/09/2025	
Taxa de Juros: 99% do CDI.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 62

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 15/12/2032

Taxa de Juros: 8,3572% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado.

Garantias: (I) **Alienação Fiduciária de imóveis:** Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) **Cessão Fiduciária de Direito Creditórios:** (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) **Hipoteca:** Será feito a hipoteca do Shopping Maia

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 117

Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00

Quantidade de ativos: 40000

Data de Vencimento: 20/06/2028

Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da cópia dos balanços patrimoniais e-ou demonstrações financeiras contábeis relativas ao respectivo semestre; bem como cópia dos relatórios, preparados pela Devedora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro pela Devedora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro. (15-08-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais da Fiadora. (02-05-2024) - Prazo final para apuração dos valores arrecadados na Conta do Patrimônio Separado, para fins de verificação do Índice Mínimo de Cobertura e da Razão Mínima de Garantia. (02-08-2024; 01-11-2024) - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado,



bem como os documentos necessários à sua comprovação, se aplicável. (29-01-2024) - Prazo final para envio do relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados. (30-04-2024; 31-05-2024; 28-06-2024; 31-07-2024; 30-08-2024; 30-09-2024; 31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para envio de cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração. (28-03-2024) Garantias: (I) Cessão Fiduciária: cede fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta, dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Neoenergia à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão (II) Fiança: KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A (III) Fundo de despesa: Com o valor inicial de R\$ 125.000,00 reais (IV) Fundo de reserva: Com o valor inicial de R\$ 1.970.510,42 reais

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.949.526,54	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 10,575% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
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
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.800.000,00	Quantidade de ativos: 57800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 0,54% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 121



Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 27/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado por ABRÃO MUSZKAT e YOU INCINCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Quota; (III) Alienação Fiduciária de Terreno: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Terreno; (IV) Alienação Fiduciária de Unidade: A ser constituída no Instrumento de Alienação Fiduciária de Unidade; (V) Cessão Fiduciária de Unidades: A ser constituída no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 138
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 31/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para a Securitizadora fornecer declaração na forma do Anexo II da Escritura, , acompanhada da descrição detalhada e exaustiva da Destinação dos Recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados aos empreendimentos Alvo no respectivo período, juntamente com cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos ou demonstrativos contábeis incluindo, mas não se limitando a, as razões contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, semestre devido em Julho de 2024; - Cobertura Mínima e Liquidez Mínima, referente ao período de Outubro de 2023 a Março de 2025; e - Laudo de Avaliação de Imóveis - matrículas 134.748 e 79.935.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Recebíveis vincendos, listados no Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária, oriundos dos contratos de compra e venda de imóveis de titularidade das Fiduciantes que venham a ser comercializados a determinados clientes da Fiduciante, cujo pagamentos serão realizados junto das contas especificadas na cláusula II.IX; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação Fiduciária do imóvel das matrículas 79.935 e 134.748; e (III) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 105



Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 12,6825% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança; (II) Fundo de Obras; (III) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula 9.856, registrado no Cartório de Ofício Único de Justiça de Armação de Búzios/RJ, descrito no Anexo I.A do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como as unidades autônomas, descritas no no Anexo I.B do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (IV) Alienação Fiduciária de Quotas: Alienação fiduciária de 50% das Quotas, do Capital Social da devedora, de titularidade da DESIGN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. 50% das Quotas equivalem a 6.103.655,00 milhões de Quotas, perfazendo o valor de 6.103.655,00 milhões de reais, aliena ainda todos os rendimentos, frutos, valores e provento que forem atribuídos às Quotas e todas as quotas adicionais que forem atribuídas às Fiduciante; e (V) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios oriundos das vendas futuras das Unidades Autônomas do Empreendimento, descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 130
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciária o imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo ele o imóvel de Matrícula nº 60.901, registrado no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Piçarras/SC, bem como todos os proveitos e frutos oriundos desse imóvel.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.723.000,00	Quantidade de ativos: 14723
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 48.845.000,00	Quantidade de ativos: 48845
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 68.798.000,00	Quantidade de ativos: 68798
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 177



Volume na Data de Emissão: R\$ 62.000.000,00	Quantidade de ativos: 62000
Data de Vencimento: 11/06/2026	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 174
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.750.000,00	Quantidade de ativos: 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO	



IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; (III) Fundo de Despesa;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 196
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.570.000,00	Quantidade de ativos: 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem atribuídas a alienante; (II) Cessão de Rendimentos: Cede fiduciariamente os Direitos Econômicos e os valores que sejam oriundos das cotas alienadas, cede ainda 25% das vantagens que decorram da participação do cedente no Shopping Jardim Sul e 12,5% dos Direito Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 197
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.570.000,00	Quantidade de ativos: 53570
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena Fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INESTIMENTO IMOBILIÁRIO e 10.793 mil cotas de propriedade da o HEDGE FLORIPA SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. (ii) promete alienar a partir de 23/06/2023 as cotas que forem	



atribuídas a 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 Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 198
Volume na Data de Emissão: R\$ 53.750.000,00	Quantidade de ativos: 53750
Data de Vencimento: 27/06/2033	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Quotas: Aliena fiduciariamente (i) 691.828 mil cotas de propriedade da HEDGE SHOPPING PARQUE DOM PEDRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, bem como 160.904 mil cotas de titularidade do SHOPPING WEST PLAZA FUNDO DE INVESTIMENTO 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 Direitos Econômicos e valores que forem frutos da sua participação no Shopping West Plaza; e (III) Fundo de Despesa.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.160.000,00	Quantidade de ativos: 13160
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas	



todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 200
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 21/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 183
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 20/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 191

Volume na Data de Emissão: R\$
16.000.000,00

Quantidade de ativos: 16000

Data de Vencimento: 15/07/2026

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (I) Aval: O aval prestado pelos avalistas, sendo eles: WILLIAN GONZALES SORENSEN e AÉCIO FLÁVIO BARALDI SIQUEIRA; (II) Promessa de Cessão Fiduciária: Cede a posse e domínio de todos os frutos e rendimentos da totalidade das quotas de emissão de SPE; (III) Alienação Fiduciária de Imóveis; (IV) Fundo de Reserva; e (V) Fundo de Despesa.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 187

Volume na Data de Emissão: R\$
70.000.000,00

Quantidade de ativos: 70000

Data de Vencimento: 25/07/2028

Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura, na forma do modelo constante do Anexo IV a Escritura de Emissão de Notas Comerciais. (01-07-2024) - Prazo final para envio do relatório de gestão dos Créditos Imobiliários e posição financeira dos Créditos Imobiliários, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização e ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI. (30-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de pagamentos, discriminando os valores pagos no âmbito das escrituras de emissão. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 14-08-2024; 16-09-2024; 14-10-2024; 14-11-2024; 16-12-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal da Securitizadora. (31-10-2024; 29-11-2024; 31-12-2024) - Prazo final para verificações do LTV. (20-02-2024; 20-03-2024; 22-04-2024; 20-05-2024; 20-06-2024; 22-07-2024; 20-08-2024; 20-09-2024; 21-10-2024; 20-11-2024; 20-12-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por cada Empreendimento, e no qual serão contempladas as seguintes informações e-ou documentos: (i) quantidade de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (ii) quantidade de distratos de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (iii) total de Unidades em estoque; (iv) discriminação dos



montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações realizadas; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) evolução do fluxo de caixa dos Empreendimentos; (viii) proventos distribuídos pelas Fiduciantes às suas respectivas sócias (no mês e acumulado); (ix) saldo de caixa da Emissora no início e final do período. (23-04-2024; 21-06-2024; 23-10-2024; 21-11-2024; 23-12-2024) - Prazo final para envio das relatório gerencial no qual serão discriminadas as informações por cada Empreendimento, e no qual serão contempladas as seguintes informações e-ou documentos: (i) quantidade de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (ii) quantidade de distratos de instrumentos de compra e venda celebrados (no mês e acumulado); (iii) total de Unidades em estoque; (iv) discriminação dos montantes pagos no mês e dos montantes eventualmente inadimplidos; (v) informações sobre renegociações realizadas; (vi) valor de venda, líquido de prêmios e comissões, e metragem de cada Unidade comercializado no mês e fluxo de recebimento contratado; (vii) evolução do fluxo de caixa dos Empreendimentos; (viii) proventos distribuídos pelas Fiduciantes às suas respectivas sócias (no mês e acumulado); (ix) saldo de caixa da Emissora no início e final do período. (21-03-2024; 23-05-2024; 22-08-2024) - Prazo final para envio das balancetes trimestrais e balanço consolidado anual da Devedora. (16-11-2023; 16-05-2024; 15-08-2024; 14-11-2024) - Prazo final para envio de todos demonstrativos financeiros e contábeis da Devedora, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de conciliação de créditos, periódicos contendo as informações relacionadas: (i) à conciliação dos pagamentos nas Contas Arrecadadoras; (ii) aos atrasos e parcelas a vencer de cada devedor, no caso de Unidades vendidas a prazo; (iii) às Unidades em estoque; (iv) às vendas ocorridas; (v) aos distratos; (vi) à renegociação de parcelas; e (vii) à renegociação de contratos. (01-04-2024; 30-04-2024; 31-05-2024; 31-10-2024; 02-12-2024; 31-12-2024)

Garantias: (I) Aval: Prestados pelos avalistas, sendo eles: GUILHERME CASSATELLA PAES GREGORI, ANA LUCIA CASSATELLA PAES, NESTOR GRANJA GREGORI; (II) Alienação Fiduciária de participações: Cede fiduciariamente: (I) 8.238.000 milhões de ações, 1.041.000 milhões de quotas, 120.065 e 6.278.000 de quotas de titularidade da PG3, PG8, da L.K.S.P.E, da PG5 respectivamente bem como todas as novas ações/quotas que forem constituídas no Capital Social e todos os valores pagos ou a pagar pelas fiduciantes; (III) Cessão Fiduciária: Cedem Fiduciariamente a Fiduciária dos Direitos Creditórios dos Empreendimentos descrito nos anexos I a IV, (ii) a Fiduciante 1, 5, 6 e 7 cedem fiduciariamente à totalidade dos seus direitos creditórios futuros;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 188
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 28/07/2028	
Taxa de Juros: 103% do CDI.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 195
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.610.000,00	Quantidade de ativos: 17610
Data de Vencimento: 19/10/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quota: Aliena 10 mil quotas sociais de titularidade das Fiduciante, que representam 100% das quotas sociais, quaisquer novas quotas que sejam atribuídas a Fiduciante e o direito ao recebimento de distribuição de lucros atribuídos as quotas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o Galpão Epiroc matrícula 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: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.002.000,00	Quantidade de ativos: 43002
Data de Vencimento: 15/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 0,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 179
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 14/08/2031	
Taxa de Juros: CDI + 3,18% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Contrato de Cessão Fiduciária	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 206
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.215.000,00	Quantidade de ativos: 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025; 31-07-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-10-2024; 24-12-2024; 25-11-2024; 24-02-2025; 24-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025; 10-01-2025; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-06-2024; 10-09-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 11-11-2024; 10-03-2025; 10-07-2024) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-09-2024; 11-11-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 10-06-2024; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-09-2024; 31-12-2024; 31-10-2024; 02-09-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à	



Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 173
Volume na Data de Emissão: R\$ 95.000.000,00	Quantidade de ativos: 95000
Data de Vencimento: 15/09/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Envio de relatório(s) referente(s) ao período do mês imediatamente anterior, indicando (a) o avanço do cronograma físico-financeiro das obras das Centrais, individualmente, contemplando todos os detalhes de progresso das obras da respectiva Central, com base no cronograma indicativo constante no Anexo IX do Contrato de Cessão e-ou nas projeções atualizadas de realização de obras e datas estimadas para a sua respectiva conclusão; e (b) o volume total acumulado de geração de Energia conectada na rede de distribuidoras de energia elétrica, por todas as Centrais, em conjunto, no período dos 6 (seis) meses imediatamente anteriores ao mês de envio do relatório. (15-12-2023; 15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio do relatório mensal, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI aos CRI, contendo informações relativas ao mês anterior. (01-04-2024; 02-05-2024; 30-10-2024; 02-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiduciante, conforme definida na	



Alienação Fiduciária de Ações. (01-04-2024) - Envio de declaração anual da Cedente dos Créditos Imobiliários à Cessionária e ao Agente Fiduciário, no prazo até 90 (noventa) dias contado da data do término de cada exercício social, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração deste Contrato de Cessão e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e-ou Evento de Multa Indenizatória, ficando a exclusivo critério da Cessionária e-ou do Agente Fiduciário solicitar documentos e-ou certidões para comprovar o quanto disposto na referida declaração, conforme modelo constante do Anexo IV ao referido Contrato. (01-04-2024) - Envio de cópia do balanços patrimoniais e demonstrações do resultado do exercício da Cedente [e da Devedora], referentes ao período de 12 meses imediatamente anterior, auditados e-ou revisados por auditores independentes, sendo certo que o primeiro envio será devido à partir do encerramento do exercício findo em 13/12/2023 em diante. (01-04-2024) - Envio de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (2) a não ocorrência de qualquer de Evento de Recompra e-ou Evento de Multa Indenizatória e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores. (01-04-2024) - Envio da comprovação de inclusão, nos boletos e-ou faturas, do texto descrito na Cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária. (15-04-2024; 15-05-2024; 17-06-2024; 15-07-2024; 15-08-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024) - Envio de cópia das demonstrações financeiras do último exercício encerrado da Fiadora, para fins de verificação da suficiência da fiança prestada. (01-04-2024) - Envio de (a) cópia digital das demonstrações financeiras da Platão Capital S.A. referentes ao exercício social de 2024, auditadas por qualquer dos auditores independentes listados no documento da operação; e (b) memórias de cálculo do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaboradas pela Cedente, acompanhada do parecer do Auditor Independente Autorizado validando os cálculos do Índice de Cobertura e do Índice de Pagamento Mútuos Fiadora elaborados pela Cedente, cujas verificações e apurações se darão na forma da Cláusula 7.1., alínea (xix). (01-04-2024) - Envio, ao Agente Fiduciário, do resultado da apuração do QMM, do Montante Retenção Imobiliário, do Fluxo Mensal Direitos Creditórios e do Fluxo Mínimo de Recebíveis. (02-12-2024)

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações, outorgada pelos Acionistas, na qualidade de acionistas da Cedente, da totalidade das ações representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Cedente; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de todos os equipamentos, presentes e futuros, titulados ou que venham a serem titulados pela Cedente, relacionados a todas as Centrais implementadas ou a serem implementadas nos Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Conta Vinculada, provenientes da comercialização de energia elétrica no âmbito de suas atividades, devidos pelos clientes dos Associados, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; (iv) Alienação Fiduciária de Direitos de Superfície, a ser outorgada pela Cedente, da totalidade dos respectivos direitos de superfície sobre todos os Imóveis, nos termos das respectivas Escrituras de Direito de Superfície, a serem lavradas por tabelionato de notas competente; e (v) Fiança prestada por PLATÃO CAPITAL S.A.



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 219
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval constituído pelos avalistas PATRIANI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e VALTER PATRIANI,; (ii) Alienação Fiduciária de totalidade das Quotas da Devedora; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da celebração do plano empresário a ser contratado com o Banco Itaú, a ser celebrado com a finalidade de obter recursos para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iv) Hipoteca em segundo grau do Imóvel que compõe o Empreendimento Imobiliário; Os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores realizada em 14 de agosto de 2024, deliberaram pela aprovação da o compartilhamento das Garantias da presente Emissão de CRI com os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 71ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização e os Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 6 Séries, da 228ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.757.000,00	Quantidade de ativos: 64757
Data de Vencimento: 17/09/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 7,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas sobre a totalidade das cotas do PEDRA ALTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, outorgada pelo fundo Pedra Dourada FIM; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel outorgada pela PEDRA DOURADA INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA. (iii) Fiança prestada pelos Fiadores, CARLOS FILIPE BORGES DE MATTOS CID, TRÍSSIA GUILHERMINO QUEIROZ CID, CÉSAR AUGUSTO BORGES DE MATTOS CID e ERIKA NEDER MACHADO CID.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 222
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 25/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatórios referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Laudo de Avaliação dos Imóvel alienado; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente relativas ao último exercício social (2024), acompanhadas de notas explicativas e do relatório dos auditores independentes, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor, acompanhada da memória de cálculo elaborada pela Emitente contendo todas as rubricas necessárias à verificação dos Índices Financeiros; - Declaração assinada pelos representantes legais da Emitente, na forma do seu estatuto social, atestando: (A) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; e (B) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente perante a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Das matrículas 7.827 e 8.559 registradas no Ofício do Registro de Imóveis de Itapiranga, tendo como titular do imóvel Laticínios São João Ltda.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 228



Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 26/06/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ENCERRADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios titulados pela Fiduciante, presentes e futuros, oriundos da totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, conforme definido no respectivo instrumento; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 92.937, registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; e (iii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 212
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.211.000,00	Quantidade de ativos: 17211
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios	



contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures. (30-09-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024)

Garantias: **Garantias:** (i) **Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.,** , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) **Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 217
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.000.000,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a) Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.500.000,00	Quantidade de ativos: 20500
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.800.000,00	Quantidade de ativos: 22800
Data de Vencimento: 15/12/2027	



Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 230
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 20/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente aos Imóveis listado no Anexo - Identificação dos Imóveis em Garantia; (iii) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a 100% da Participação nas Sociedades; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listado no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 233
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.620.000,00	Quantidade de ativos: 15620
Data de Vencimento: 23/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao exercício de 2024; - Verificação do cumprimento da Razão de Garantia; - Demonstrações financeiras dos Garantidores referente ao exercício de 2024; - Relatório de Monitoramento referente aos meses do ano de 2024; - Balanço patrimonial da Sociedade referente ao exercício de 2024 e o seu respectivo contrato social atualizado. - Destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024.

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente as matrículas descritas no anexo do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, sendo elas: 3.168, 27.004, 61.465, 75.265, 82.842, 88.468 e 92.694; (iii) Alienação Fiduciária de Participações Referente a 100% (cem por cento) das quotas do capital social da MTR-14 Administração de Bens SPE Ltda; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: referente ao saldo dos Contratos de Direitos Creditórios listados no Anexo - Lista de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 247

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 08/11/2038

Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo (2024), acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; - Declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; - Índices Financeiros referente ao exercício de 2024; - Demonstrações financeiras da Fiadora referente ao exercício de 2024; - Relatório de acompanhamento do Projeto de Construção de Linha de Transmissão, incluindo os valores faturados e a receber e o saldo do contrato; - Boletins de medição relacionados ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão.

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Referente ao Contrato de Construção de Linhas de Transmissão; (ii) a Fiança; (iii) o Fundo de Despesas; e (iv) o Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 278



Volume na Data de Emissão: R\$ 89.545.000,00	Quantidade de ativos: 89545
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 5,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 106.771.000,00	Quantidade de ativos: 106771
Data de Vencimento: 15/12/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 239
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras consolidadas referentes ao último exercício social da Devedora e da Lote 5. - Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Créditos registrado no RTD SP; - Matrícula dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 104: Referente a matrícula nº 248.066, registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - Tenerife 106: Referente a matrícula nº 240.189 registrada no 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iv) Alienação Fiduciária de Participação; (v) Cessão Fiduciária: referente ao saldo devedor dos Contratos de Venda e Compra vigentes na data de assinatura que dão origem aos Direitos Creditórios; (vi) Fundos de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 244



Volume na Data de Emissão: R\$ 37.000.000,00	Quantidade de ativos: 37000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Declaração assinada pelo representante legal da Securitizadora, na forma do seu estatuto social, atestando (ii.a) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii.b) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: saldo devedor dos Recebíveis listados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Participações: Referente a Participação na Sociedade/Devedora pela PHV; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas; e (vii) Fundo de Obras.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 248
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.263.000,00	Quantidade de ativos: 41263
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula nº 1.454 no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Mundo Novo, comarca de Nova Crixás.	

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: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;

Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 260

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.367.958,00

Quantidade de ativos: 24367958

Data de Vencimento: 15/01/2027

Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inoccorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 213

Volume na Data de Emissão: R\$ 19.750.000,00

Quantidade de ativos: 19750

Data de Vencimento: 15/04/2038

Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas; (ii) Alienações Fiduciárias de Equipamentos; (iii) Cessões Fiduciárias de Recebíveis e Contas Vinculadas; e (iv) Aval.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI



Série: 1	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 185
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 14/12/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: Referente as Quotas da Sociedade SPE TLMC 23 Ltda; (iii) Fiança; (iv) Fundo de Reservas; e (v) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 264
Volume na Data de Emissão: R\$ 170.500.000,00	Quantidade de ativos: 170500
Data de Vencimento: 15/12/2038	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis da Emissora, auditados ou não, assim como todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 157.747.500,00	Quantidade de ativos: 157747500
Data de Vencimento: 15/09/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,07% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 256
Volume na Data de Emissão: R\$ 85.000.000,00	Quantidade de ativos: 85000
Data de Vencimento: 21/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do registro da Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como do seu 1º aditamento, acompanhado das respectivas matrículas contendo a averbação da garantia.	
Garantias: (i) Aval prestado pelo Sr. ATSUSHI YOSHII e pelo Sr. LEONARDO MAKOTO YOSHII; e (ii) a Alienação Fiduciária dos Imóveis localizados na Comarca de Londrina, Estado do Paraná, devidamente registrados no Registro de Imóveis do 1º Ofício da Comarca de Londrina, sob as matrículas nº 69.109, 23427, 128.569, 49766, 49767 e 49768 ("Imóveis Londrina"); localizado na Comarca de Campinas, Estado de São Paulo, devidamente registrado no 3º Registro de Imóveis de Campinas, sob a matrícula nº 270.956 ("Imóvel Campinas"); e localizado na Comarca de Maringá, Estado do Paraná, devidamente registrado no 2º Registro de Imóveis de Maringá ("Imóvel Maringá").	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 91.459.000,00	Quantidade de ativos: 91459
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 120
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Aval: LUIZ HENRIQUE DE ALMEIDA PENHA, VARNEI PENHA e LL ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO S/S LTDA; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas: integralidade das Cotas de emissão das SPEs de titularidade da Fiduciante -PENHA & CAMANDUCAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, PENHA E OLIVEIRA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DE LOTEAMENTO SPE LTDA, ALPES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - SPE LTDA, PENHA & VINTEM INCORPORADORA SPE LTDA, PENHA & PALMEIRA LOTEAMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA e NOVA ERA INCORPORADORA SPE LTDA; e (iv) a Cessão Fiduciária: decorrentes da comercialização dos Imóveis e todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, principais e acessórios, emergentes da Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 274
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.000.000,00	Quantidade de ativos: 55000
Data de Vencimento: 21/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de monitoramento referente aos meses de abril, maio, junho, julho, agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Verificação da razão mínima de garantia apurada trimestralmente; - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado da Devedora e dos Garantidores; e - Verificação do índice de cobertura.	



- Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária; - Averbação da Alienação Fiduciária de Participações no Contrato Social das Sociedade; e - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Conta Vinculada; e (v) Fundo(s).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 26/12/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.630.000,00	Quantidade de ativos: 86630
Data de Vencimento: 10/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8978% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 269
Volume na Data de Emissão: R\$ 36.605.000,00	Quantidade de ativos: 36605
Data de Vencimento: 18/02/2037	
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro da Cessão Fiduciária no cartórios de registro de títulos e documentos das comarcas de São Paulo/SP e Sorriso/MT; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; - Instrumento de Alteração Contratual da Fiduciante constando a Alienação Fiduciária de Quotas.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 332 do 1º Ofício de Vera/MT.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, celebrado entre a Fiduciante e a Locatária, conforme identificado no Anexo III, (b) todos e quaisquer recursos, direito e	



crédito, atuais e futuros, principais e acessórios, do Fiduciante, decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na Conta Escrow; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos - a ser constituída uma vez adquirida a totalidade dos Equipamentos outorgará a Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iv) Alienação Fiduciária de Propriedade Superficiária - sobre a Propriedade Superficiária descrita e caracterizada conforme constante no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária Sobre a Propriedade Superficiária; (v) Alienação Fiduciária de Quotas - 47% das Quotas da CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 51.866.707/0001-16; (vi) Fiança - prestada pelo Fiador SERGIO LEANDRO SCHEVINSKI; (vii) Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente - a ser constituída sobre o o imóvel objeto da matrícula nº 287 do 1º Ofício de Vera/MT; (viii) Fundo de Reserva; e (ix) Fundo de Juros.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 291
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.000.000,00	Quantidade de ativos: 65000
Data de Vencimento: 20/03/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - índice Financeiro; - Organograma do grupo societário da Emissora deverá conter: os controladores, as controladas, o controle comum, as coligadas e integrantes do bloco de controle; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ÁRBORE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 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; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e em dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Garantidores: (a) HM ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A., nscrita no CNPJ sob o n.º 47.062.179/0001-75, e (b) HM PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.989.390/0001-07; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre o imóvel descrito na matrícula 158.292 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas/SP, bem como das futuras Unidades listadas no Anexo "Unidades", com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao(s) Imóvel(is) Garantia e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - sobre 100% (cem por cento) das quotas do capital social da HM 58 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.305.913/0001-26; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios (Direitos Creditórios Compromissados e Direitos Creditórios Existentes), títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (v) Fundo de Obras; (vi) Fundo de Reserva; (vii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 303
Volume na Data de Emissão: R\$ 99.974.000,00	Quantidade de ativos: 99974
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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 nº 89.533 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 288
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,9921% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Cálculo do índice financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 305
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 11/04/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinado pelo(s) representante(s) legal(is) da Securitizadora, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos documentos da emissão; e (ii) a não ocorrência de qualquer hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Securitizadora perante os investidores.	



Garantias: **Garantias:** (i) **Alienação Fiduciária de Quotas do Fundo:** foram alienados 261.260,37052960 cotas do Fundo INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ nº 42.031.201/0001-04; (ii) (Fundo de Reserva, e (iii) o Fundo de Despesas

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 287
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 317
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis relativa ao exercício social de 2024; - Cópias das demonstrações financeiras da Fiadora relativa ao exercício social de 2024; e - Apuração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Escrow, referentes ao contrato objeto da Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - goram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 229
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 24/05/2034	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,55% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis objetos das matrículas (a) nº 434.742 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ, (b) nº 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 nº 15.474.458/0001-50, (b) 100% das quotas do Capital social da SENNA SELF STORAGE NEGOCIOS IMOBILIARIOS LIMITADA., inscrita no CNPJ nº 24.634.728/0001-33; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidas a totalidade dos (a) Recebíveis Cartão, (b) Recebíveis Boletos, (c) Recebíveis Locação, (d) Recebíveis Aplicações Financeiras, (e) Recebíveis Aplicações Financeiras, (f) Recebíveis Contas Vinculadas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 282
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.500.000,00	Quantidade de ativos: 27500
Data de Vencimento: 19/05/2032	
Taxa de Juros: INCC + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora LAVVI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ nº 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 nºs 56.293, 119.752, 92.721, 104.112, 70.844, 139.407, 46.988, 81.901, 101.808, 46.258, 93.522, 36.077, 101.749, 83.710, 97.202, 97.203, 120.883, todas do 1º RGI de São Paulo/SP. (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - será constituída após a obtenção do registro da incorporação do Empreendimento Alvo e seleção das Unidades Autônomas Alvo, por meio do Contrato CF de Recebíveis; (v) Fundo de Despesas;	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 326
Volume na Data de Emissão: R\$ 120.000.000,00	Quantidade de ativos: 120000
Data de Vencimento: 22/02/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do laudo de avaliação do imóvel alienação; - Matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Relatório de obras dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório semestral de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de São Paulo;	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos contratos de locação e/ou exploração do Imóvel, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos respectivos instrumentos relacionados ao Imóvel. Os Direitos Creditórios serão descritos e caracterizados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - prometeu ceder a a totalidade dos futuros instrumentos de locação e/ou exploração comercial dos Imóvel, bem como os direitos creditórios decorrentes da renovação dos instrumentos descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária, que deram origem aos Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 92.937 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP; (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.400.000,00	Quantidade de ativos: 9400
Data de Vencimento: 31/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 300
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.750.000,00	Quantidade de ativos: 19750
Data de Vencimento: 25/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 10,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia de declaração de imposto de renda dos Garantidores, relativa ao respectivo exercício encerrado; - Razão de Garantias referentes aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) FRANÇA PRIME CONSULTORIA EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 52.368.589/0001-89, (b) FRANÇA PRIME HOLDING PATRIMONIAL LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 33.364.002/0001-19, (c) FRANÇA PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 21.392.043/0001-30, (d) FMI PRIME NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o n.º 23.276.507/0001-78, (e) EDUARDO BARDUCHI, (f) MICHELLE MARIANO LA SALVIA BARDUCHI, (g) JOÃO CARLOS OLIVEIRA FRANÇA, (h) ANA PAULA ANDRADE FRANÇA, (j) EDSON OLIVEIRA FRANÇA JUNIOR, (k) GREICE SUZIANE FREIRE DE CARVALHO FRANÇA, (l) ALMIR BISPO DOS SANTOS, (m) LINDEMBERG DE OLIVEIRA BERNARDO, (n) MURILO MARCHESINI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº17.031 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP; (iii) Alienação Fiduciária de Pariticipações - sobre 100% das quotas do capital social da Felicità Pompéia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 39.903.724/0001-80; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Juros; (vii) Fundo de Obras; (viii) Fundo de Reserva; (ix) Fundo de Amortização.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 321
Volume na Data de Emissão: R\$ 500.000.000,00	Quantidade de ativos: 500000
Data de Vencimento: 15/06/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 6,6075% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 290
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 330
Volume na Data de Emissão: R\$ 79.620.000,00	Quantidade de ativos: 76620
Data de Vencimento: 29/06/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado dezembro de 2024; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emitente, na forma do seu contrato social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; (2) que as declarações prestadas quando da celebração dos Documentos da Operação permanecem em vigor, conforme aplicáveis; (3) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado; e (4) a não ocorrência de atos praticados em desacordo com o contrato social da Emitente; - Valor das unidades correspondentes ao objeto da Cessão Fiduciária apurado pelo Monitor Imobiliário Ltda; - Relatório mensal do agente de obras dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no RTD de São Paulo ; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária; e - Verificação do valor mínimo do fundo de reserva	
Garantias: (i) Aval prestado pela YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. e ABRÃO MUSZKAT; (ii) Fundo de reserva; (iii) Alienação Fiduciária da totalidade das cotas de emissão da Symbol Empreendimento Imobiliario S.A; (iv) Cessão Fiduciária sobre os direitos creditórios de titularidade da Azera Empreendimento Imobiliário LTDA e da Chandon Empreendimento Imobiliário LTDA; (v) Alienação Fiduciária das unidades autônomas Azera, descritas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Azera; e (vi) Alienação Fiduciária das unidades autônomas Chandon, descritas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Chandon.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 306
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 324
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.000.000,00	Quantidade de ativos: 74000
Data de Vencimento: 15/07/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,65% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD do Rio de Janeiro; e - Matrícula do Imóvel nº 192.808 com a averbação da Alienação Fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária do Ativo Alvo - sobre a propriedade fiduciária superveniente do Imóvel descrito na matrícula Matrícula 192.808 do Ofício de Registro de Imóveis de Sumaré/São Paulo. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade do Fiduciante, decorrentes da exploração comercial do Ativo Alvo, a serem pagos pela atual locatária do Ativo Alvo, Grupo Fartura de Hortifrut S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.972.092/0001-22 (?Locatária Atual?) ou por potenciais locatários, incluindo, mas não se limitando, ao principal de aluguel, atualização monetária, encargos moratórios, juros e taxas, conforme previsto e/ou venha a ser previsto nos respectivos contratos de locação celebrados e/ou que venham a ser celebrados entre o Fiduciante e os Locatários. (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 316
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.770.000,00	Quantidade de ativos: 100770
Data de Vencimento: 16/07/2029	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,6% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 337
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.625.000,00	Quantidade de ativos: 16625000
Data de Vencimento: 17/07/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; e - Matrículas dos imóveis com a averbação da Alienação Fiduciária.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária dos imóveis localizados no Condomínio Cidade Matarazzo, na cidade e Estado de São Paulo, na Alameda Rio Claro, 190, Bela Vista, registradas sob as matrículas número 205.652, 205.673, 205.674, 205.675, 205.676, 205.666, 205.692, 205.705, 205.711, 205.716, 205.717, 205.724, 205.739 e 205.762 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 334
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 1	Emissão: 262
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 341
Volume na Data de Emissão: R\$ 38.300.000,00	Quantidade de ativos: 38300
Data de Vencimento: 15/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação 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 nº 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: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 315
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.750.000,00	Quantidade de ativos: 21750
Data de Vencimento: 27/09/2039	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de cessão de créditos imobiliários registrado no RTD de São Paulo.

Garantias: (i) **Alienação Fiduciária do Direito Real de Superfície**, (ii) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios** (iii) **Fundo de Liquidez**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 372

Volume na Data de Emissão: R\$ 542.619.000,00

Quantidade de ativos: 542619

Data de Vencimento: 06/10/2039

Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações.

Garantias: **Garantia:** (i) **Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 1

Emissão: 357

Volume na Data de Emissão: R\$ 10.500.000,00

Quantidade de ativos: 11

Data de Vencimento: 11/11/2038

Taxa de Juros: IPCA + 9,99% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;

Garantias: **Garantias:** (i) **Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda;** (ii) **Alienação Fiduciária de Imóveis (Capote) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 71.898 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;** (iii) **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;** (iv) **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.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	Emissão: 307
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrado no RTD de São Paulo; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; - Relatório de Destinação de Recursos e seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária sobre (i) 5 (cinco) Unidades escolhidas a exclusivo critério da Idea 30, caso nenhuma ou apenas 1 (uma) das Unidades tenha sido objeto da Venda Unidades; ou (ii) a totalidade das Unidades que não tenham sido objeto da Venda Unidades, caso 2 (duas) ou mais Unidades tenha(m) sido objeto da Venda Unidades, por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças (Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis); (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: 100.000 (cem mil) quotas da Idea 30, que representam a totalidade das quotas que compõe o capital social da Idea 30 detidas pelas Alienantes.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 153
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.800.000,00	Quantidade de ativos: 150800
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Verificar o índice de cobertura do Saldo Devedor Líquido dos CRI (31-12-2024) - Enviar para a emissora apuração do índice financeiro (29-05-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Relatório mensal de gestão (28-03-2024; 30-10-2024)	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 23



Volume na Data de Emissão: R\$ 2.185.615,39	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 26/04/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Oceania, a Vista ao Mar Participações Ltda., e a Progetto Investimentos Imobiliários Ltda. sobre a totalidade das quotas de emissão da Leda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis do respectivo Lote, em garantia ao saldo devedor do respectivo CCV, sendo que referida garantia ainda não foi registrada na matrícula do referido Lote. Em razão da Cessão de Créditos contratada nos termos do Contrato de Cessão, a Emitente sub-rogar-se-á automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias estipuladas nos CCV, em especial a alienação fiduciária dos Lotes ali pactuada, observada a necessidade de averbação, conforme detalhado no Contrato de Cessão; (iii) Cessão Fiduciária sobre a totalidade dos Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) que venham a existir no futuro em decorrência da comercialização dos Lotes Estoque, conforme listados no Contrato de Cessão Fiduciária, ou que vierem a integrar o estoque da Cedente; (iii) Fiança prestada pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera e pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior; (iv) Coobrigação pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (v) Aval prestado pela Sra. Andrea Garziera, pelo Sr. Pietro Eduardo Terto Garziera, pelo Sr. Leonardo Terto Garziera, pelo Sr. Emmanuel Soares Brito Junior e pela Oceania 1942 Investimentos LTDA.; (vi) Fundo de Liquidez cujos recursos poderão ser utilizados para pagamento das obrigações pecuniárias dos Adquirentes, das Sociedades e/ou dos Fiadores, em caso de inadimplemento; e (vii) Fundo de Despesas cujos recursos poderão ser utilizados para o cumprimento de eventuais despesas em decorrência da manutenção do Patrimônio Separado. (viii) Alienações Fiduciárias de Quotas constituída pela Vista ao Mar e a Itaparica 2045 S.R.L. sobre a totalidade das quotas de emissão da Oceania.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 7
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.269.467,60	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 20/12/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Registro do Contrato de Cessão no RTD Votorantim/SP; - Laudo de avaliação de cada imóvel alienado em garantia; - Cópia dos contratos lastro e suas respectivas CCI, além das matrículas constando a averbação das CCI; - Relatório do Agente de Cálculo;	



Garantias: (i) **Alienação Fiduciária de Imóvel;** (ii) **Apólices de Seguro DFI nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra incêndio, raio, explosão, vendaval, desmoronamento total, desmoronamento parcial (assim entendido a destruição ou desabamento de paredes, vigas ou outro elemento estrutural), ameaça de desmoronamento (devidamente comprovada), destelhamento, inundação ou alagamento (ainda que decorrente de chuva), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir a preservação da garantia de alienação fiduciária dos Créditos Imobiliários em caso de danos físicos do imóvel. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal Créditos Imobiliários vinculados; e (iii) Apólices de Seguro MIP nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, por averbação contratada pela Emissora, com auxílio do Agente de Cobrança, para cobrir os Contratos Imobiliários vinculados aos Créditos Imobiliários contra riscos de morte, invalidez permanente total causada por acidente, e invalidez laborativa permanente total por doença (ILPD), vinculando, assim, o respectivo Devedor como segurado, nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários vinculados, com a finalidade de garantir o fluxo financeiro dos pagamentos dos Créditos Imobiliários em caso de morte ou invalidez permanente do Devedor. Os valores referentes aos respectivos prêmios devera o ser pagos pela Securitizadora com recursos do Patrimônio Separado, sendo que os Devedores realizam o pagamento individual do premio para a Securitizadora, por meio de boleto banca rio e/ou outro documento de cobrança enviado mensalmente para o pagamento da parcela mensal dos Créditos Imobiliários vinculados.**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 10
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.500,00	Quantidade de ativos: 21500
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: VENCIDA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pelo Sr. Carlos Luciano Martins Ribeiro, Sra. Ednara de Oliveira Martins Braga e Silva e Sra. Patrícia Auxiliadora de Oliveira Martins Sepúlveda; e (II) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de sua titularidade seja matriz ou filiais decorrentes de: (a) a Agenda de Pagamentos, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (b) os Recebíveis de Cartões, observado o limite das Unidades de Recebíveis; (c) as Unidades de Recebíveis; (d) as Unidades de	



Recebíveis Depositadas; (e) as Contas Vinculadas; e (f) os rendimentos provenientes dos Investimentos Permitidos nos termos do Contrato de Depositário;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 34
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 15/06/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,3459% a.a. na base 252. IPCA + 7,7459% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Destinação de Recursos referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2022, junho de 2023, dezembro de 2023, junho de 2024, dezembro de 2024; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado nos cartórios competentes. - Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;	
Garantias: Fiança prestada pelo Hospital Care Caledonia S.A.; pelo Hospital São Lucas S.A. e pelo São Lucas Ribeirinha S.A.;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.500.000,00	Quantidade de ativos: 13500
Data de Vencimento: 15/06/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 7,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD Curitiba; - Declaração do Imposto de Renda dos Fiadores pessoas físicas da operação.	
Garantias: (i) Fiança prestada pela Plaenge Participações S.A., pelo Sr. Alexandre Dores Fabian, Carlos Roberto da Silva Melquiades, Evaldo Florindo Medina Fabian, Ézaro Medina Fabian, Fernando Dores Fabian e Mário Koji Numara; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, presentes e futuros, oriundos de 19% (dezenove por cento) de cada Contrato de Venda e Compra relacionado às Unidades do Empreendimento. Esses direitos creditórios compreendem o pagamento do preço de aquisição das respectivas Unidades comercializadas ou a serem comercializadas pela Devedora aos respectivos Adquirentes, na proporção acima, e na forma e prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no respectivo Contrato de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Adquirentes por força dos Contratos de Venda e Compra (limitados à proporção acima), incluindo os respectivos acessórios, quando	



aplicáveis, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, prêmios, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos de Venda e Compra; (iii) Fundo de Despesas mantido na Conta do Patrimônio Separado, para fazer frente às Despesas da Operação; (iv) Fundo de Liquidez mantido na Conta do Patrimônio Separado, que conterá recursos necessários para fazer frente às obrigações de pagamento de Remuneração das Devedoras durante a Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 21/07/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures registrada no RTD SP; - Em assembleia realizada em 09/02/2024, a Emissora da operação passou a ser a Opea Securitizadora, com número da emissão 237.	



Garantias: (i) Fiança, tem como fiadora a WT PARTICIPAÇÕES LTDA. (ii) Cessão Fiduciária: de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 366.230.000,00	Quantidade de ativos: 366230
Data de Vencimento: 15/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4124% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório trimestral de Rating referente ao 3º e 4º Trimestres de 2024; - Relatório de verificação acerca da aplicação do recursos referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Demonstrações financeiras da Devedora e da Fiadora devidamente auditadas; - Declaração dos representantes legais da Devedora e Fiadora atestando o cumprimento de todas as cláusulas dos documentos da operação;	
Garantias: (i) Fiança prestada por MercadoLivre.com Atividades de Internet Ltda; e (ii) Garantia Corporativa: Notas Comerciais serão garantidas por meio do Carta de Garantia Corporativa, celebrado entre a MercadoLibre Inc., a Emitente e a Titular da Nota Comercial (Mercado Envios Serviços de Logística LTDA.), regido pelas leis do Estado de Nova Iorque, Estado Unidos da América (Carta de Garantia Corporativa ou Garantia Corporativa e, em conjunto com a Fiança, as Garantias).	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 75
Volume na Data de Emissão: R\$ 57.000.000,00	Quantidade de ativos: 57000
Data de Vencimento: 15/09/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,8301% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações Financeiras Trimestrais (ITR) da Devedora (Cury) acompanhado dos relatórios dos auditores independentes referente ao 4º trimestre de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros;	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 23/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da Renovação do Seguro Fiança (29-10-2024) Prazo final para o envio da Cópia do Contrato Social da Alienante das Quotas para fins de verificação da garantia (15-04-2024) - Prazo final para verificação da Razão de Garantia com no máximo de 80% do LTV. (05-03-2024; 05-04-2024; 06-05-2024; 05-06-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024) - Prazo final para o envio da Declaração trimestral da You Inc atestando que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação (11-06-2024; 11-09-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras completas da You Inc devidamente auditada (28-04-2023; 30-04-2024) - Prazo final para envio do Relatório de Destinação de Recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios (28-06-2024; 31-12-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Cotas: alienação fiduciária sobre a totalidade das Cotas, de titularidade da You Inc. sobre 100% do capital social da Sociedade Manzanillo Empreendimento Imobiliário LTDA.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, sob as matrículas que comporão o Empreendimento após a aquisição por meio da Destinação de Recursos; (iii) Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas, após o Lançamento Comercial do Empreendimento sobre as matrículas desmembradas oriundas da Alienação Fiduciária de Imóvel; e (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) dos recebíveis futuros decorrentes da comercialização das Unidades ("Recebíveis"); (ii) do Sobejo; e (iii) de todos os direitos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações relacionados aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados pela Cedente, bem como toda e qualquer receita, multa de mora, penalidade e/ou indenização devidas à Cedente com relação aos créditos mencionados nos itens (i) e (ii) acima; e (v) Seguro Fiança, emitida por Pottencial Seguradora S.A., com validade de 12 de dezembro de 2022 até as 24 horas do dia 12 de dezembro de 2023.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.500.000,00	Quantidade de ativos: 33500
Data de Vencimento: 17/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 7,6541% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Verificação dos Índices Financeiros referente ao ano de 2024.

Garantias: (i) **Cessão Fiduciária:** a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, em garantia das Obrigações Garantidas: (i) dos Direitos Creditórios; (ii) dos direitos sobre a Conta Vinculada e sobre os saldos positivos da Conta Vinculada, na qual serão depositados os Direitos Creditórios; (iii) dos demais valores creditados ou depositados na Conta Vinculada, inclusive valores objeto de ordens de pagamento, investimentos ou eventuais ganhos e rendimentos oriundos de investimentos realizados com os valores depositados na Conta Vinculada, assim como o produto do resgate ou da alienação de referidos investimentos, os quais passarão a integrar automaticamente a Cessão Fiduciária, independentemente de onde se encontrarem, mesmo que em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iv) dos demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, recebidos na Conta Vinculada; e (v) dos bens, ativos ou qualquer outro tipo de investimento realizados com o emprego dos recursos mencionados nos itens (ii) a (iv), acima, inclusive rendimentos, direitos ou bens dele derivados ou neles referenciados.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 85

Volume na Data de Emissão: R\$ 79.530.000,00

Quantidade de ativos: 79530

Data de Vencimento: 15/12/2027

Taxa de Juros: IPCA + 7,8381% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações financeiras da Devedora devidamente auditadas referente aos exercícios de 2023 e 2024; - Informações Financeiras Trimestrais da Devedora (Dezembro de 2022 à Março de 2023; Março de 2023 à Junho de 2023; Junho de 2023 à Setembro de 2023; Setembro de 2023 à Dezembro de 2023; Março de 2024 à Junho de 2024; Setembro de 2024 à Junho de 2024); - Verificação dos Índices Financeiros Trimestrais da Devedora referente ao 1º, 2º e 4º Trimestres de 2024.

Garantias: Não foram constituídas garantias para os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, 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 e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 21/12/2034	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Verificação da destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024;	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 62
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 15/12/2032	
Taxa de Juros: 8,3467% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados; - Demonstrações financeiras da Devedora; e - Declaração da Emissora atestando a validade da Escritura de Emissão de Debêntures e a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis: Em garantia aliena os seguinte imóveis: (i) Auto Shopping, matrícula de nº 127.563, registrado no 1º registro de imóveis de Guarulhos/SP (ii) Outlet Premium Grande São Paulo, matrícula de nº 3.859, registrado no cartório de Registro de imóveis da comarca de Itaquaquecetuba/SP, (iii) Imigrantes e (iv) Bandeirantes (II) Cessão Fiduciária de Direito Creditórios: (i) dos Direitos Creditórios Auto Shopping; (ii) dos Direitos Creditórios Grande São Paulo, (iii) dos Direitos Creditórios Imigrantes, Direitos Creditórios Bandeirantes e (iv) dos Direitos Creditórios Shopping Maia (III) Hipoteca: Será feito a hipoteca do Shopping Maia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.300.000,00	Quantidade de ativos: 3300
Data de Vencimento: 25/11/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 22



Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas a Fiduciante, neste ato, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, à Fiduciária, a propriedade fiduciária dos Imóveis listados nos Anexos I e II dos Contratos de AFI; (II) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada: Em garantia do fiel e cabal pagamento de todo e qualquer montante devido com relação às Obrigações Garantidas e sem prejuízo das demais Garantias as Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, até a liquidação integral das Obrigações Garantidas, cedem e prometem ceder fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta das contas correntes nº 6898452-4 e 3692428-9, agência 0001: (i) os recursos mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, (ii) todos os direitos e prerrogativas das Fiduciantes relativos à titularidade da Conta Vinculada, (iii) os direitos creditórios relativos a todos os boletos e ordens de pagamento emitidas pelas Fiduciantes para pagamento nas Contas Vinculadas (III) Fundo de Despesa: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujo recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização (IV) Fundo de Reserva: A Securitizadora reterá parta dos valores constituídos pela emissão dos CRI, cujos recursos deverão ser utilizados para pagamento das Obrigações Garantidas inadimplidas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 27.548.534,46	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva; (II) Fundo de despesa; e (II) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 142
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	



Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 122
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 11/06/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 154
Volume na Data de Emissão: R\$ 142.100.000,00	Quantidade de ativos: 142400
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 10,06% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.878.000,00	Quantidade de ativos: 8878
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 2	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.300.721,03	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 12/07/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 151
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.027.000,00	Quantidade de ativos: 5027
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 157
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.423.000,00	Quantidade de ativos: 17423
Data de Vencimento: 16/06/2028	
Taxa de Juros: 12,0094% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a totalidade dos ativos das conta 66149-5, de titularidade da Tenda Negócios e conta 66148-7 de titularidade da Construtora Tenda, todas nas agência 8541, livre e desimpedidos de qualquer	



pendência ou ônus, bem como de todos os direitos e privilégios ou garantias que estejam ou venham a ser atrelados aos ativos.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 177
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 21000
Data de Vencimento: 13/06/2028	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.370.000,00	Quantidade de ativos: 5370
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 186
Volume na Data de Emissão: R\$ 460.000.000,00	Quantidade de ativos: 460000
Data de Vencimento: 13/07/2043	
Taxa de Juros: IPCA + 8,85% a.a. na base 252.	
Status: NAO COLOCADA	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os Créditos Imobiliários Seniores que lastreiam os CRI Seniores contam com a Alienação Fiduciária de Cotas.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 163
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.998,00	Quantidade de ativos: 256998
Data de Vencimento: 15/08/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pela fiadora, sendo ela: RAÍZEN S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 206
Volume na Data de Emissão: R\$ 117.215.000,00	Quantidade de ativos: 117215
Data de Vencimento: 19/08/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio de relatório de destinação de recursos, nos termos do Anexo IV Termo de Emissão de Notas Comerciais, descrevendo os valores destinados ao Empreendimento Alvo, acompanhado de cópia dos respectivos termos de quitação, extratos comprovando as transações bancárias, contratos e as notas fiscais em seus formatos ?XML?, comprovantes dos pagamentos, os Relatórios de Medição e-ou demonstrativos contábeis e instrumentos societários que demonstrem a correta destinação dos recursos do Empreendimento Alvo. (31-01-2025; 31-07-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Reserva pela Securitizadora. (24-10-2024; 24-12-2024; 25-11-2024; 24-02-2025; 24-09-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição mensal do avanço das obras do Empreendimento Alvo. (10-02-2025; 10-01-2025; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-06-2024; 10-09-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 11-11-2024; 10-03-2025; 10-07-2024) - Prazo final para verificação dos recursos decorrentes do Fluxo Mínimo Mensal, que serão depositados na Conta Vinculada e, posteriormente, transferidos para a Conta do Patrimônio Separado. (10-09-2024; 11-11-2024; 10-10-2024; 12-08-2024; 10-06-2024; 10-05-2024; 10-12-2024; 10-04-2024) - Prazo final para verificação do Fundo de Despesas pela Securitizadora. (30-09-2024; 31-12-2024; 31-10-2024; 02-09-2024) - Prazo final para envio de (1) cópia das demonstrações financeiras contábeis auditadas da Devedora relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; (2) declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu contrato social, atestando que: (i) permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão; (ii) não ocorreram quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos do Termo de Emissão; (iii) não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social; e (iv) os Seguros foram devidamente mantidos; e (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Devedora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de	



contabilidade, gestão ou contas da Devedora, sendo que essa obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Devedora. (01-04-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente, em garantia do fiel pagamento, a fração ideal correspondente a 53,53% do imóvel de matrícula 135.772, registrado no 2º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos, Estado de São Paulo; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cede fiduciariamente: (a) todos e quaisquer recursos depositados e/ou que venham a ser depositados em conta corrente, a ser indicada no Contrato de Cessão Fiduciária, de titularidade da SKM, aberta junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) os Direitos Creditórios descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como quaisquer direitos creditórios decorrentes da exploração das áreas do Imóvel Garantia; e (c) os créditos oriundos de eventual sobejo da execução da Alienação Fiduciária de Imóvel. (iii) Fundo de Despesas: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Despesas; (iv) Fundo de PMT: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de PMT, no montante equivalente a 6 PMT's; (v) Fundo de Reserva: Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Reserva. (vi) Fundo de Obras. Em garantia do pontual adimplemento das Obrigações Garantidas será constituído o Fundo de Obras.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 41.000.000,00	Quantidade de ativos: 41000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jarydyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 2	Emissão: 212
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.389.000,00	Quantidade de ativos: 17389
Data de Vencimento: 26/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio do relatório de monitoramento, contendo (a) todas as informações gerenciais sobre o comportamento dos Recebíveis, (b) a verificação do Índice de Cobertura, da Razão Mínima de Garantia, do Índice de Cobertura Posterior e dos Recebíveis Elegíveis, e o controle de classificação dos Recebíveis cedidos fiduciariamente como garantia, que deverão necessariamente contemplar os resultados da prestação de serviços de todos os itens acima, sempre nos moldes e forma requeridos pela Securitizadora de tempos em tempos. (06-09-2024; 06-11-2024; 06-08-2024; 06-12-2024; 06-05-2024; 07-10-2024) - Prazo final para envio de cópia das Informações Trimestrais (ITRs) da Devedora, incluindo memória de cálculo demonstrando o cumprimento do Índice Financeiro, sob pena de impossibilidade de acompanhamento de referido Índice Financeiro pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. (14-11-2024; 15-08-2024; 16-05-2024) - Prazo final para verificação de atendimento da Razão Mínima de Garantia. (16-12-2024) - Prazo final para envio de declaração assinada por um representante legal da Devedora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão de Debêntures; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. (01-04-2024) - Prazo final para envio do relatório de medição, comprovando a evolução das obras no montante anteriormente liberado pela Securitizadora e a previsão de gastos para o mês subsequente ao mês da medição. (30-09-2024; 30-04-2024; 30-08-2024; 01-07-2024; 02-12-2024; 30-12-2024; 30-10-2024; 31-05-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas do Fiador Pessoa Jurídica relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024) - Prazo final para comprovação da Destinação Futura Primeira Série e Destinação Futura Segunda Série, por meio de envio de relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura estabelecida na Cláusula 6.1, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, descrevendo os valores e percentuais destinados aos Empreendimentos Alvo aplicados no respectivo período findo em fevereiro e agosto, juntamente com os respectivos Documentos Comprobatórios e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da das Debêntures. (30-09-2024; 01-04-2024) - Prazo final para envio de cópia das demonstrações financeiras completas, relativas ao respectivo exercício social encerrado, preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social. (01-04-2024)	
Garantias: Garantias: (i) Fiança, prestada por CLÁUDIO DE CARVALHO BORGES, WÊNIO DOS SANTOS PIMENTA e CCW PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.,	



, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.955.257/0001-62; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, foram cedidos a totalidade dos Recebíveis, conforme identificados no Anexo I Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - dos imóveis registrados sob as matrículas 371.945, 371.946, 371.947, 371.948, 371.949, 371.950, 371.951, 371.952, 371.953, 371.954, 371.955, 371.956, 371.957, 371.958, 371.959, 371.960, 371.961, 371.962, 371.963, 371.964, 371.965, 371.966, 371.967, 371.968, 371.969, 371.970, 371.971, 371.972, 371.973, 371.974, 371.975, 371.976, 371.977, 371.978, 371.979, 371.980, 371.981, 371.982, 371.983, 371.984, 371.985, 371.986, 371.987, 371.988, 371.989, 371.990, 371.991, 371.992, 371.993, 371.995, 371.996, 371.997, 371.998, 371.999, 372.000, 372.001, 372.003, 372.004, 372.005, 372.006, 372.007, 372.008, 372.009, 372.010, 372.011, 372.012, 372.014, 372.015, 372.016, 372.017, 372.018, 372.019, 372.020, 372.022, 372.023, 372.024, 372.025, 372.026, 372.027, 372.028, 372.030, 372.032, 372.033, 372.034, 372.035, 372.036, 372.037, 372.038, 372.040, 372.041, 372.042, 372.044, 372.045, 372.048, 372.050, 372.052, 372.053, 372.054, 372.056, 372.057, 372.058, 372.059, 372.060, 372.061, 372.062, 372.063, 372.064, todas perante o Cartório Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição da Comarca de Goiânia, no Estado de Goiás.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 217
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 8,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval prestado por RUY GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ e LUIZ FELIPE GUERRA DE ANDRADE HERNANDEZ; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, com matrículas nº 163.873, 163.874, 163.875, 163.876, 163.877, 163.878 registrados no 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal; (iii) a Cessão Fiduciária Lotus Prime, constituída pela Lotus Prime, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente, quais sejam, (a) Recebíveis União Europeia; (b) indenizações de seguros contratados pela Lotus Prime, no âmbito das Apólices de Seguro, que eventualmente sobejem após a recomposição do dano causado pelo sinistro e sejam transferidas à Lotus Prime após a sua alocação dos termos da Apólice de Seguro; (c) direitos sobre Conta Vinculada Lotus Prime; e (d) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada Lotus Prime, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária Lotus Prime prestada em garantia do integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Cessão Fiduciária Glass e Vert, constituída pela 212 Empreendimentos e 116 Empreendimentos, dos Direitos Cedidos Fiduciariamente SPEs, quais sejam, (a)	



Recursos Cash Sweep; (b) os direitos sobre Conta Vinculada 212 e sobre a Conta Vinculada 116; e (c) quaisquer rendimentos dos valores que forem mantidos na Conta Vinculada 212 e na Conta Vinculada 116, observado o disposto no Contrato de Cessão Fiduciária SPEs. a ser constituída, em favor da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)	
Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv)	



A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 278
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.712.000,00	Quantidade de ativos: 4712
Data de Vencimento: 15/01/2044	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 260
Volume na Data de Emissão: R\$ 19.907.897,00	Quantidade de ativos: 19907897
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e	



inocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 264

Volume na Data de Emissão: R\$ 92.000.000,00

Quantidade de ativos: 92000

Data de Vencimento: 15/12/2028

Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis da Emissora, auditados ou não, assim como todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 267

Volume na Data de Emissão: R\$ 57.712.500,00

Quantidade de ativos: 57712500

Data de Vencimento: 17/02/2031

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 2

Emissão: 249

Volume na Data de Emissão: R\$ 62.826.000,00

Quantidade de ativos: 62826

Data de Vencimento: 15/12/2030

Taxa de Juros: PRE + 10,5771% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 357.599.000,00	Quantidade de ativos: 357599
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 276
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.000.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	



Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: Ideale Morato Empreendimento Imobiliário SPE Ltda , inscrita no CNPJ sob o n.º 35.284.471/0001-53 e Murilo Marchesini Esteves De Oliveira ; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - a (iii) Alienação Fiduciária de Participações - a Fiduciante a aliena fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações da Vista Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda , inscrita no CNPJ sob o n.º 44.207.657/0001-08, inscrita no , incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a(s) Fiduciante(s), neste ato, cede(m) e transfere(m) fiduciariamente propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios, bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. Todo e qualquer valor oriundo dos Direitos Creditórios que esteja, a qualquer tempo, até a quitação das Obrigações Garantidas, depositado na Conta Arrecadadora (Caieiras) e/ou na Conta Centralizadora integrará o objeto da presente Garantia; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 265
Volume na Data de Emissão: R\$ 86.630.000,00	Quantidade de ativos: 86630
Data de Vencimento: 10/03/2032	
Taxa de Juros: CDI + 3,4988% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 303
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.575.000,00	Quantidade de ativos: 26575
Data de Vencimento: 17/04/2034	
Taxa de Juros: CDI + 2,19% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestada pelos Avalistas: (a) PAULA CRISTINA ARMANI , (b) FERNANDO PASSOS , (c) MUNDIAL LOGÍSTICA INTEGRADA LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 05.075.152/0001-77, (d) MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº	



13.134.486/0001-00; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos creditórios decorrentes do Contrato Aché, incluindo os direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, inclusive seus aditamentos, multas, acréscimos, garantias ou direitos; (b) dos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a Conta Vinculada - Mundial; (iii) Cessão Fiduciária BTS - foram cedidos os de recebíveis de titularidade da SPE Botinha e oriundos do ?Contrato de Locação de Imóvel Construído sob Medida; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Imóvel Botinha, bem como todas as construções, benfeitorias, acessões e acessórios que nele se encontram, ainda que não averbados em sua matrícula nº 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; - Matrícula do imóvel com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista Dancar Administração de Bens LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.709.780/0001-10; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 317
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 10/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras contábeis relativa ao exercício social de 2024; - Cópias das demonstrações financeiras da Fiadora relativa ao exercício social de 2024; e - Apuração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente arrecadados na Conta Escrow, referentes ao contrato objeto da Cessão Fiduciária.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pela Fiadora KRASIS PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.425.560/0001-04; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (i) dos Direitos Creditórios, compreendendo, mas não se limitando ao direito de receber todos e quaisquer valores que, efetivamente sejam devidos e exigíveis e pendentes de pagamento pela Engie à	



Fiduciante, incluindo o direito a receber todas as indenizações em eventual rescisão do Contrato de Construção de Linha de Transmissão; e (ii) de todos e quaisquer recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Conta Escrow, com a finalidade de arrecadação dos direitos creditórios acima mencionados, independentemente de onde se encontrarem, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (iii) Fundo de Reserva; (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 288
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: PRE + 10,3637% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Resultado da agenda mínima da Cessão Fiduciária referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2024; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Cálculo do índice financeiro.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista TÂNIA BULHÕES HOLDING S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 50.739.712/0001-03; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) detidos pela Cedente, observados os limites da Agenda Mínima da Cessão Fiduciária, originados dos Empreendimentos, (b) todos os direitos de titularidade da Cedente, atuais ou futuros, sobre a conta Corrente Vinculada, onde serão depositados os Recebíveis de Cartão, incluindo os Investimentos Permitidos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 304
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 31/08/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços, conforme o caso, do último exercício encerrado da Persa Empreendimentos Imobiliários 04 SPE LTDA, bem como cópia do contrato social atualizado. - Relatório de Monitoramento dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos documentos referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024; - Apólice de Seguro;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 290
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.389.000,00	Quantidade de ativos: 10389
Data de Vencimento: 29/04/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 306
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 27/06/2029	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Apuração do Índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária registrada no RTD de Belo Horizonte, Minas Gerais.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 316
Volume na Data de Emissão: R\$ 149.230.000,00	Quantidade de ativos: 149230
Data de Vencimento: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0628% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento de tais Índices Financeiros; - Cópia autenticada da página dos Livros de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora; e - Cópia das informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 334
Volume na Data de Emissão: R\$ 468.000.000,00	Quantidade de ativos: 468000
Data de Vencimento: 25/04/2044	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Coobrigação; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 262
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 372
Volume na Data de Emissão: R\$ 59.282.000,00	Quantidade de ativos: 59282
Data de Vencimento: 07/10/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252. IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Barueri/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Ações Registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca de São Paulo/SP; e - Livro de registro com a averbação da Alienação Fiduciária de Cotas e da Alienação Fiduciária de Ações.	
Garantias: Garantia: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação Fiduciária sobre os imóveis descritos na matrículas nºs 1.257, 22.385 e 23.754 do Registro de Imóveis de Extrema/MG.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 357
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.500.000,00	Quantidade de ativos: 14500
Data de Vencimento: 11/11/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 10,01% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de alienação fiduciária de quotas registrado no RTD de São Paulo; - Alteração Contratual da Sociedade (PEREDA PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA) arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo; - Matrículas dos imóveis com a averbação da alienação fiduciária;	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - Fiança cedida por Luiz Eduardo Pereda; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis (Capote) - Alienação Fiduciária de Imóvel, registrada sob a matrícula nº 71.898 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP; (iii) 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; (iv) 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.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	Emissão: 341
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.000.000,00	Quantidade de ativos: 13000
Data de Vencimento: 16/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias das matrícula com a averbação da alienação fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciário de Direitos Creditórios registrado no RTD; - Contrato de Alienação Fiduciária de Participações registrado no RTD; - Contrato Social com a averbação da alienação fiduciária de participações. - Termo de Emissão de Notas Comerciais registrado no RTD; - Termo de Quitação de Dívida existente na matrícula do imóvel alienado; e - Relatório de destinação de recursos com seus respectivos comprovantes referente ao semestre encerrado em janeiro de 2025.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, e (b) DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda.; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel objeto da matrícula nº 94.567do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Participações - 100% (cem por cento) das quotas do capital social da Vértice Caieiras Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., inscrita no CNPJ nº 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: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 17433902
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão	



Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 116
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.691.092,93	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 24/11/2042	
Taxa de Juros: PRE + 14,7176% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: Em garantia do pagamento foi constituída Alienação Fiduciária de Imóvel, elencados na CCI. (II) Apólice de seguro: (i) Apólice de seguro DFI , nº 01.65.9187099, Proposta sob o nº 6500002441 contratada pela emissora, (ii) Apólice de seguro MIP o, nº 01.61.9156989, Proposta sob o nº 6100001882, contrata pela emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.655.244,43	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/03/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 3	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 12.642.000,00	Quantidade de ativos: 12642
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 166
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.500.000,00	Quantidade de ativos: 3500
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A.,Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.470.000,00	Quantidade de ativos: 5470
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)
Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro Khouri, Eric Kalil Cipriano e Eric Kalil Cipriano; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena os imóveis bem como as futuras unidades em garantia, sendo o imóvel de matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 210
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 15/09/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 211
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 14% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Alvo): Matrícula 20.735 registrada no Cartório de Registro Imóveis e Anexos da Comarca de Itau/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (São José) (iv) Alienação Fiduciária de Quotas: da Sociedade Residencial Ilhas do Mediterrâneo Incorporações e Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; (v) Cessões Fiduciária: domínio resolúvel e a posse indireta dos Recebíveis presentes e futuros decorrentes da comercialização das Unidades; (vi) Fundo de Despesas; (vii) Fundo de Reserva; e (viii) Fundo de Obras	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 170
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.400.000,00	Quantidade de ativos: 8400
Data de Vencimento: 15/12/2023	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Vale ressaltar que em 17 de abril de 2025, a Emissora publicou Fato Relevante abordando quatro descumprimentos pela Devedora, logo, a Emissora adotará todas as medidas necessárias aos Investidores para assegurar os direitos dos mesmos. Adicionalmente, o mesmo Fato Relevante está disponível no site deste Agente Fiduciário para consulta. Pendências não pecuniárias: - Envio de relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, em até 30 (trinta) dias contados do encerramento do mês a que se refira, devendo (a) ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na	



página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60; e (b) ser encaminhado ao Agente Fiduciário. (30-10-2024; 30-12-2024)

Garantias: (i) O Aval; (ii) A Cessão Fiduciária: Referente aos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes dos Contratos de Venda e Compra das Unidades; (iii) A Alienação Fiduciária de Imóvel: Referente a matrícula 129.741 registrado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Rondonópolis em Minas Gerais; (iv) A Alienação Fiduciária de Quotas: Referente a Sociedade Birigui Home Office Construtora e Incorporadora SPE Ltda.; (v) Os Fundos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 258

Volume na Data de Emissão: R\$ 22.500.000,00

Quantidade de ativos: 22500

Data de Vencimento: 15/12/2027

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;

Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 3

Emissão: 260

Volume na Data de Emissão: R\$ 21.028.653,00

Quantidade de ativos: 21028653

Data de Vencimento: 15/01/2027

Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inoccorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 249
Volume na Data de Emissão: R\$ 330.403.000,00	Quantidade de ativos: 330403
Data de Vencimento: 15/04/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating referente ao 3º e 4º trimestres. - Demonstrações Financeiras Auditadas referente ao exercício de 2024;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 20/05/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 267
Volume na Data de Emissão: R\$ 92.340.000,00	Quantidade de ativos: 92340000
Data de Vencimento: 17/02/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Unidade Autônoma: decorrente de cada Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma será, no futuro	



previsto no Anexo VIII do Termo de Securitização; e (ii) Seguros previstos nos Instrumento de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 242
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.942.000,00	Quantidade de ativos: 50942
Data de Vencimento: 18/11/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 6,9165% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus documentos comprobatórios referentes aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de rating do ano de 2024; - Cópia de suas demonstrações financeiras completas e auditadas do exercício social anterior; declaração de representante legal com poderes comprovados atestando o cumprimento da Escritura de Emissão de Debêntures e relatório contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento do Índice Financeiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 127
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.360.000,00	Quantidade de ativos: 20360
Data de Vencimento: 10/09/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Não Pecuniárias: - Prazo final para envio da Notificação aos Devedores dos créditos cedidos.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de imóveis, estipulada, nos Contratos de Venda e Compra e nos Contratos de Empréstimo. Em razão da cessão de Créditos Imobiliários, a Emissora sub-rogou-se automaticamente, em caráter irrevogável e irretratável, em todos os direitos relativos às garantias dos Contratos de Venda e Compra e Contratos de Empréstimo, nos termos do parágrafo 1º do artigo 22 da Lei nº 10.931/2004, em especial a Alienação Fiduciária; e (II) Fundo de reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3,95% a.a. na base 256.	



Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 290
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 31/07/2034	
Taxa de Juros: IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	Emissão: 262
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.433.902,00	Quantidade de ativos: 1743390
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.057.000,00	Quantidade de ativos: 9057
Data de Vencimento: 20/03/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 166



Volume na Data de Emissão: R\$ 2.000.000,00	Quantidade de ativos: 2000
Data de Vencimento: 15/06/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Prestada pelos fiadores, sendo eles: Verticale Desenvolvimento Imobiliário S.A., Waill Esteves de Oliveira Junior, Murilo Marchesini Esteves De Oliveira, DPM Participações e Administradora Patrimonial Ltda, Carlos Eduardo Ortiz Jimenez e Maria Vitoria Ortiz Jimenez; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena em garantia a posse e a propriedade do imóvel de matrícula nº 94.567, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha e de propriedade da Vértice Caieiras; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente as participações da sociedade que vão representar 100% do Capital, bem como todas as quotas que forem incluídas ao capital social. (IV) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente a posse e a propriedade dos Direitos Creditórios descritos no Anexo do Contrato de Cessão Fiduciária, assim como os frutos, rendimentos e vantagens vinculado a esses Créditos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 181
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.800.000,00	Quantidade de ativos: 3800
Data de Vencimento: 15/10/2026	
Taxa de Juros: 10% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para disponibilização ao Agente Fiduciário de Relatório Semestral com os Documentos de Destinação. (01-07-2024; 31-12-2024) - Prazo final para entrega do Relatório de Medição pelo Agente de Medição à Securitizadora. (03-04-2024; 03-06-2024; 02-05-2024; 03-07-2024; 01-08-2024; 03-09-2024; 03-10-2024; 01-11-2024; 03-12-2024) - Prazo final para envio dos relatórios de gestão. (30-07-2024; 30-08-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio de cópia da declaração de imposto de renda relativa ao respectivo exercício encerrado do Garantidor pessoa física. (02-05-2024) - Prazo final para envio de comprovação de que foram realizadas todas as notificações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária. (03-10-2023) - Prazo final para verificação do cumprimento da Razão da Garantia (05-09-2024; 07-10-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio de cópia atualizada e vigente da matrícula do Imóvel. (01-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras dos Garantidores pessoas jurídicas. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório de Monitoramento referente ao mês anterior ao da entrega, o qual será elaborado com base em informações verificadas pelo Agente de Monitoramento. (08-04-2024; 07-05-2024; 07-06-2024; 08-07-2024; 07-08-2024; 09-09-2024; 07-10-2024; 07-11-2024; 09-12-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Devedora. (05-04-2024; 06-05-2024; 05-07-2024; 05-08-2024; 05-09-2024; 07-	



10-2024; 05-11-2024; 05-12-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras anuais do Patrimônio Separado. (02-04-2024) - Prazo final para envio das demonstrações financeiras consolidadas, relativas ao respectivo exercício encerrado. (01-04-2024) - Prazo final para apresentação do Relatório da Securitizadora. (01-04-2024; 02-05-2024; 01-07-2024; 01-08-2024; 02-09-2024; 01-11-2024; 02-12-2024)

Garantias: (I) Fiança: Fiança prestada pelos fiadores, sendo eles: Montrecon Construções Ltda, Andressa Castro Khouri Cipriano, Andressa Castro Khouri Cipriano, Barbara Castro 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 matrícula nº 4.102, registrado no 1º Oficial do Registro de Imóveis de Londrina; (III) Alienação Fiduciária de Participação: Aliena fiduciariamente a posse e todos os direitos relacionados a ela; (IV) Cessão Fiduciária: Cede todos os Direitos Creditórios e demais rendimentos oriundos dos Direitos Creditórios listados no Anexo do Contrato de Cessão fiduciária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 210

Volume na Data de Emissão: R\$ 41.000.000,00

Quantidade de ativos: 41000

Data de Vencimento: 15/09/2027

Taxa de Juros: IPCA + 4,2% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: (i) Aval prestado por MARCELO MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, MARCOS MARIZ DE OLIVEIRA YUNES, PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA.; (ii) Fiança prestada por CONSTRUCOMPANY CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da PROJETO IMOBILIÁRIO 30 LTDA. e PROJETO IMOBILIÁRIO 28 LTDA; (v) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 28 - Esquina Jardyn; (vi) Alienação Fiduciária de Imóveis do Empreendimento Projeto Imobiliário 30 - Camino Alto Boa Vista; e (vii) Seguros, sendo eles Seguros de Riscos de Engenharia e Seguros de Responsabilidade Civil.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 71

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.623.862,97

Quantidade de ativos: 3500

Data de Vencimento: 15/09/2032

Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE



Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 258

Volume na Data de Emissão: R\$ 17.300.000,00

Quantidade de ativos: 17300

Data de Vencimento: 15/12/2027

Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;

Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 4

Emissão: 260

Volume na Data de Emissão: R\$ 18.233.871,00

Quantidade de ativos: 18233871

Data de Vencimento: 15/03/2027

Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inoccorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 268
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.275.000,00	Quantidade de ativos: 20275
Data de Vencimento: 23/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato social da Cedente atualizado. - Relatório gerencial acerca dos Instrumentos de Venda e Compra de Lote, em formato Excel, com base no Período de Apuração imediatamente anterior, nos termos acordados com a Emissora, contendo no mínimo as seguintes informações, identificadas por cada Lote: (i) valores pagos, incluindo eventuais penalidades por atraso, por cada Adquirente no mês de referência; (ii) valores inadimplidos por cada Adquirente no mês de referência e nos meses anteriores; (iii) valores renegociados; (iv) valores pagos a título de Prêmio a serem devolvidos às Cedentes; (v) valores pagos a título de Comissão de Venda a serem devolvidos às Cedentes ou terceiros por elas indicados; (vi) valores a serem devolvidos aos Adquirentes em caso de distrato, caso aplicável referente aos meses de Novembro e Dezembro de 2024.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000000
Data de Vencimento: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 290
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.387.000,00	Quantidade de ativos: 10387
Data de Vencimento: 28/02/2039	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Lote de Crédito Imobiliário representado por sua respectiva CCI pode ser garantido pela respectiva Alienação Fiduciária de Lote, constituída nos termos dos referidos Instrumento de Venda e Compra de Lote (Alienação Fiduciária de Lote); (ii) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	Emissão: 262
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos: 0
Data de Vencimento: 15/10/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus comprovantes referente ao semestre encerrado em dezembro de 2024; - Declaração de Imposto de Renda de Leandro de Sá Pinheiro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.867.805,00	Quantidade de ativos: 34867805
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	



Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 146
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5000
Data de Vencimento: 20/01/2038	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Cartão de Fiança Bancária: Será garantido por Carta de Fiança Bancária nº 639.075-1 emitida pelo Banco Safra, no valor de 17.707.140,46 milhões de reais, Carta de Fiança Bancária nº 10042301008000 emitida pelo Banco Itaú Unibanco no valor de 23.382.206,00 milhões de reais e Carta de Fiança Bancária nº 641.497-8 emitida pelo Banco Safra, no valor de 4.298.049,84 milhões de reais, perfazendo o valor total de 45.387.396,30 milhões de reais.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 258
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.200.000,00	Quantidade de ativos: 8200
Data de Vencimento: 15/12/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia dos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024 - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora referente ao 2º, 3º e 4º Trimestres;	
Garantias: (i) O Aval; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (v) o Fundo de Despesas; (vi) o Fundo de Reserva; (vii) o Fundo de Obras; e (viii) o Endosso do Seguro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 260



Volume na Data de Emissão: R\$ 34.027.230,00	Quantidade de ativos: 34027230
Data de Vencimento: 17/05/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 11% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Matrículas com a averbação das alienações fiduciárias; - Relatório de destinação de recursos referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas e auditadas da Tecnisa ou de seus balancetes anuais referente ao ano de 2024; - Declaração da Emissora atestando o cumprimento das obrigações constantes na Escritura e inoccorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, na forma do modelo constante do Anexo III a Escritura de Emissão de Notas Comerciais; e - Cópias de todos os demonstrativos financeiros e contábeis auditados da Emissora.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciárias de CEPAC; e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.464.778,00	Quantidade de ativos: 3464778
Data de Vencimento: 15/09/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 5	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 7000000
Data de Vencimento: 17/02/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.584.551,00	Quantidade de ativos: 9584551
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.244.350,00	Quantidade de ativos: 4244350



Data de Vencimento: 17/01/2028
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de destinação de recursos e seus respectivos comprovantes referente aos semestres encerrados em junho e dezembro de 2024.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: (ii) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá na Conta do Patrimônio Separado, mediante a retenção dos recursos decorrentes da integralização dos CRI, um fundo de despesas no valor de R\$ 30.000,00 cujos recursos poderão ser utilizados para o pagamento das despesas da operação de emissão dos CRI

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 7	Emissão: 279
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.000.000,00	Quantidade de ativos: 700000000
Data de Vencimento: 17/02/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelo Avalista MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.882.930/0001-65; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre as unidades autônomas do Empreendimento Raízes Reserve; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, detidos ou a serem detidos pela Fiduciante, principais ou acessórios, performados ou não performados, oriundos do eventual sobejo resultante (i) do produto econômico da excussão das Unidades Autônomas ou do Imóvel no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, ou (ii) da indenização efetivamente paga pelo poder expropriante, em caso de desapropriação do Imóvel, caso estes sejam superiores ao saldo devedor das Obrigações Garantidas à época, independentemente de onde se encontrarem, inclusive, mas não se limitando a, enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 8	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 9	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.551.703,00	Quantidade de ativos: 8551703



Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 10	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.103.406,00	Quantidade de ativos: 17103406
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRI



Série: 11	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.063.130,00	Quantidade de ativos: 9063130
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 12	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 13	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 14	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.108.014,00	Quantidade de ativos: 8108014
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de	



titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 15	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.216.029,00	Quantidade de ativos: 16216029
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 16	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.858.420,00	Quantidade de ativos: 7858420
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	



Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 17	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada	
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 18	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00	Quantidade de ativos: 7007061
Data de Vencimento: 28/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser	



maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada

Garantias: (i) **Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.;** (ii) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;** (iii) **Alienação Fiduciária de Imóvel;** (iv) **Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.;** (v) **Hipoteca.**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 19

Emissão: 53

Volume na Data de Emissão: R\$ 7.007.061,00

Quantidade de ativos: 7007061

Data de Vencimento: 28/12/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada

Garantias: (i) **Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.;** (ii) **Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;** (iii) **Alienação Fiduciária de Imóvel;** (iv) **Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.;** (v) **Hipoteca.**

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 20

Emissão: 53

Volume na Data de Emissão: R\$ 14.014.124,00

Quantidade de ativos: 14014124

Data de Vencimento: 28/12/2026

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de recursos devidamente acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação referente aos



semestres encerrados em dezembro de 2023, junho de 2024 e dezembro de 2024; - Relatório de Medição de Obras dos meses de novembro de 2023 a dezembro de 2024; - Verificação trimestral pela Securitizadora da Dívida Corporativa Líquida da Garantidora, que não pode ser maior do que 25% por dois trimestres consecutivos; - Relatório de Monitoramento da Cessão Fiduciária contendo a verificação do Índice de Cobertura; - Demonstrações Financeiras da Devedora (Moura Deboaux) devidamente auditada
Garantias: (i) Alienação de Quotas da totalidade das quotas de emissão das MD AL LANAI BEACH SPE LTDA., MD BA RV CONSTRUÇÕES LTDA., MD CE JOSÉ AMÉRICO CONSTRUÇÕES SPE LTDA. e MD RN ROSELANDIA CONSTRUÇÕES SPE LTDA., de titularidade da Moura Dubeux Engenharia S.A. e da MD SERVICE LTDA.; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Aval prestado pela Moura Dubeux Engenharia S.A.; (v) Hipoteca.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 33	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 275.000.000,00	Quantidade de ativos: 275
Data de Vencimento: 26/09/2026	
Taxa de Juros: TR + 9,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 93	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 14.800.000,00	Quantidade de ativos: 14800
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 9,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Atualização do valor da garantia de Alienação Fiduciária de Participação com base nas demonstrações financeiras do ano de 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Devedora e das Garantidoras PJ; - Cópia atualizada das matrículas do Imóvel Garantia; - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024; aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais, com o intuito de alterar o cronograma de pagamentos, conforme deliberado em assembleia realizada em 04/12/2024. - Destinação de recursos com os respectivos documentos comprobatório referente aos semestres encerrados em junho de 2024 e dezembro de 2024.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: Labor Desenvolvimento, Labor Engenharia, Igor Malfera e José Marfará; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: A alienação fiduciária representa por este instrumento recairá sobre a fração ideal do imóvel objeto da	



matrícula 1488 do 8º Oficial do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG equivalente à área total das unidades individualizadas listadas no Anexo. (iii) Alienação Fiduciária de Participações de 100% das quotas da Sociedade MMC LOURDES BAHIA INCORPORAÇÕES SPE LTDA.; (iv) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Compromissados e Existentes, referente aos instrumentos de venda ou promessa de venda de Unidades, tais contatos estão devidamente identificados no "Anexo - Direitos Creditórios"; (vi) Fundo de Reserva. A Operação contará com a garantia do Fundo de Despesas, mantido na Conta da Operação, cujos recursos serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas da Operação (incluindo os tributos aplicáveis), sendo que as regras de constituição, utilização e de recomposição desse Fundo estão devidamente pormenorizadas no Lastro.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 304	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.500.000,00	Quantidade de ativos: 24500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 305	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.500.000,00	Quantidade de ativos: 35500
Data de Vencimento: 15/08/2035	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da cópia da Declaração de Conformidade com os Climate Bonds Standards. (Disponibilizar no site da OT). (30-04-2024) - Prazo final para o envio da Verificação dos índice de cobertura BRK. (16-02-2024; 17-05-2024; 16-08-2024; 18-11-2024) - Prazo final para verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (15-07-2024;	



15-10-2024) - Verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da - - - Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (05-04-2024; 04-10-2024) - Prazo final para verificação trimestral de eventuais Novos Equipamentos: as Fiduciantes devem enviar Notificação Novos Equipamentos contendo a relação, localização e as características de novos equipamentos, adquiridos no mês imediatamente anterior e instalados em cada SGD, os quais obrigatoriamente passarão a ser da garantia, acompanhado das respectivas notas fiscais. Havendo Novos Equipamentos deverá ser firmado em até em até 6 meses contados da data de recebimento da Notificação Novos Equipamentos o Aditamento ao contrato. (15-04-2024) - Prazo final para o envio da cópia de seus respectivos balancetes atualizados, para fins de revisão do valor dos equipamentos com base no valor contábil previsto em tais balancetes, acompanhados de declaração das Fiduciantes especificando os equipamentos e quais valores devem ser considerados. Ainda, os Equipamentos serão avaliados anualmente por uma empresa especializada para acompanhamento das necessidades de manutenção. (15-04-2024) - Prazo final para o envio de cópia das demonstrações financeiras consolidadas da Athon Energia, ou outra sociedade que passe a deter o controle das Cedentes, e dos respectivos balancetes atualizados e não auditados das Cedentes. (15-04-2024)

Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) a Cessão Fiduciária de Recebíveis sendo esta última compartilhada entre os CRI 304, 305 e 399 da True.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 348	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 15/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 7,72% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) a Cessão Fiduciária; e (v) os Fundos.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 371	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	



Taxa de Juros: IPCA + 4,8444% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 378	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 5,3621% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao ano findo, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (02-04-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Rating, devidamente atualizado. (14-11-2024) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 2º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (13-05-2024; 12-08-2024) - Contrato de Compartilhamento de Garantias registrado nos RTD SP - Contrato social das 9 Sociedades constando os registros dos gravames das Quotas registrados nas JC competentes - Prazo final para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo XIII do Termo de Securitização, bem como o cronograma físico financeiro de avanço de obras e o relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis da obra da Emissora e/ou empresa especializada contratada para este fim. (18-07-2024) - Prazo final para o envio do relatório mensal de gestão. (15-05-2024; 13-09-2024; 15-10-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas. (R\$ 70 Mil) (13-09-2024; 15-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio das Informações Financeiras Auditadas, referente ao 3º Trimestre, bem como o cálculo dos Índices Financeiros realizado pela Devedora (Tenda), memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para obtenção do índice financeiro em referência, e Declaração dos Representantes Legais da Devedora atestando o cumprimento das disposições constantes na Escritura de Debêntures. (14-11-2024)	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Em relação aos Créditos Imobiliários, para assegurar o fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas), foram outorgadas, de forma compartilhada, em favor das Dívidas de Mercado: (i) Cessão Fiduciária de (a) Direitos dos Contratos Cedidos da Devedora, (b) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da Devedora, (c) Direitos dos Contratos Cedidos da TNI	



e (d) Rendimentos dos Investimentos Permitidos da TNI; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, compartilhadas entre as Dívidas de Mercado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 382	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 75.000.000,00	Quantidade de ativos: 75000
Data de Vencimento: 20/05/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Comerciais; (v) Cessão Fiduciária Sobejo Hipoteca; e (vi) Cessão Fiduciária Sobejo CFQ.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 391	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 71.770.140,00	Quantidade de ativos: 72000
Data de Vencimento: 10/03/2025	
Taxa de Juros: CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme AGT de 06/09/2022.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 397	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 29/06/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: Não foram constituídas garantias. Os CRI contam com o Regime Fiduciário e Patrimônio Separado sobre os créditos imobiliários lastro.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 399	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 22.850.000,00	Quantidade de ativos: 22850
Data de Vencimento: 15/08/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 2.413 registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 351 registrado no 3º 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 Moraes e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Moraes e Vasconcellos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 414	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 84.486.333,16	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 25/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 415	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.611.433,77	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 7,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 416	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.804.716,89	Quantidade de ativos: 1000000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: IGP-M + 6% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 417	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000,00	Quantidade de ativos: 1000
Data de Vencimento: 24/07/2053	
Taxa de Juros: .	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com o Fundo de Reserva, observada a ordem de prioridade de classes. Em Garantia dos Créditos Imobiliários, foi constituída cada Alienação Fiduciária de Imóvel. Ainda, as SPE assumiram as obrigações de Recompra Compulsória (durante o Período de Enquadramento) e pagamento da Multa de Indenizatória, que contam com a Coobrigação da Helbor	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 424	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	



Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 425	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 426	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.133.000,00	Quantidade de ativos: 54133
Data de Vencimento: 08/07/2041	
Taxa de Juros: IPCA + 6,25% a.a. na base 360. IPCA + 7,26% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 427	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/07/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas as seguintes garantias para a Emissão: (i) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Ecopark); (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Imperial V.I); (iii) Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Dividendos (Novo Oriente);	



(iv) Fundos de Despesa e Liquidez; e (v) Aval Paulo Cesar Malvezi e Bruno Maccagnan Malvezi.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 433	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/10/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 8,0804% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias da Emissão: (i) Coobrigação da Cedente perante à Emissora solidariamente com a Devedora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 434	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 20/07/2027	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252. IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Aval, Cessão Fiduciária e o Seguro Garantia Financeira.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 440	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.000.000,00	Quantidade de ativos: 100
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRI	
Série: 445	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 20/10/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança dos Fiadores da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) alienação fiduciária dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária; (iii) a cessão fiduciária de direitos creditórios oriundos das vendas dos imóveis objeto dos empreendimentos desenvolvidos pelas Cedentes por meio do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iv) o Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 447	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 655.500.000,00	Quantidade de ativos: 655000
Data de Vencimento: 15/03/2040	
Taxa de Juros: IPCA + 5,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Laudo de avaliação dos imóveis (anualmente 2023 e 2024); - Prazo final para o envio da Declaração de não ocorrência de Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, assinada por seus representantes legais, na forma da Cláusula 11.1.3. (31-03-2023; 28-03-2024) - Prazo final para o envio da verificação dos valores depositados na Conta Centralizadora, na forma dos contratos de Cessão Fiduciária. (10-12-2024) - Prazo final para o envio das demonstrações financeiras, acompanhadas do relatório do auditor independente. (28-03-2024) - Prazo final para o envio dos Aditamentos aos Contratos de Cessão Fiduciária, devidamente atualizados com a relação dos Contratos de Locação. (31-10-2024)	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas e (iv) Fundo de Reserva.	

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: 15/09/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinado e registrado. - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (13-05-2024; 14-11-2024)

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 455

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00

Quantidade de ativos: 20000

Data de Vencimento: 15/09/2025

Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente assinado e registrado. - Prazo final para o envio das suas Demonstrações Financeiras auditadas da Devedora, referentes ao exercício encerrado. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia das demonstrações financeiras anuais do avalista. (28-03-2024) - Prazo final para o envio da cópia do Balancete Trimestral relativo ao respectivo trimestre. (13-05-2024; 14-11-2024)

Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesas; (vi) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRI

Série: 456

Emissão: 456

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 15/10/2031

Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.

Status: ATIVO

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.

Garantias: São garantias da Emissão: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrente da exploração desenvolvidas no imóvel de matrícula 135.871; (ii) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de matrículas nº 23.037 e 23.038 da cidade de Duque de Caxias/RJ (iv) Alienação Fiduciária do Imóvel de matrícula nº 135.871 da cidade de Barueri/SP;



(v) Fundo de Despesas no montante de 95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e (vi) Patrimônio Separado.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 459	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.367.466,00	Quantidade de ativos: 40367466
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 460	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 26.911.644,00	Quantidade de ativos: 26911644
Data de Vencimento: 12/05/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 4,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram constituídas: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Fundo de Despesas	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 462	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/11/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Hipoteca; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	



Série: 465	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.000.000,00	Quantidade de ativos: 81000
Data de Vencimento: 08/12/2025	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Balanço patrimonial, das demonstrações financeiras e demonstrações contábeis da I410 JOSE HOMERO SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (DEVEDORA), bem como as demonstrações financeiras da GAFISA S.A. (GARANTIDOR) ref. a 2023 e 2024- Termo de Cessão celebrado nos moldes do Anexo III e registrado no RTD SP (2024) - Apuração do Índice de Preço do Empreendimento Imobiliário (Valor Total das Unidades Comercializadas pela Área Total das Unidades Comercializadas deve ser (i) mínimo de 7.200,00-m² entre março de 2022 a 31-12-2022; e (ii) maior que 7.200,00-m² a partir de 01-01-2023 - Apuração do fundo de obras (2024) - Relatório de Medição de Obras (2024) - Apuração da razão mínima de garantia (desde a data da emissão até a presente data) - Laudo de Avaliação do Imóvel por uma das seguintes empresas: RichardEllis, Cushman, CBRE, JLL, Binswanger e Engebanc (2023 e 2024)	
Garantias: (i) Aval outorgado por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (ii) Fiança outorgada por GAFISA S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.545.826/0001-07; (iii) Fundo de Juros; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; (vi) Alienação fiduciária de Quota; (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel; e (viii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 473	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.568.000,00	Quantidade de ativos: 256568
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para envio da cópia do Relatório de Destinação Semestral, nos moldes do Anexo (III) da Escritura de Debêntures, bem como o Cronograma Físico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado pelo engenheiro responsável. (31-05-2024; 29-11-2024) - Prazo final para envio da apuração da Razão de Garantia (o somatório do saldo devedor dos CRI 473ª e dos CRI 486ª Séries efetivamente integralizado corresponde a no máximo de 70% do somatório do valor dos imóveis constante do Anexo II do Contato de AF de Imóveis) (09-12-2024) - Prazo final para envio da apuração do Índice Mínimo de Garantia da CF de Recebíveis (Mínimo de 120% do somatório da parcela mensal vincenda do CRI e dos CRI 486ª Série) (09-12-2024) - Prazo final para envio do relatório de monitoramento (15-04-2024; 15-05-2024; 16-09-2024; 15-10-2024; 18-11-2024; 16-12-2024)	



Garantias: (i) Cessão Fiduciária, compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis compartilhada entre os CRI da 473ª e 486ª séries da 1ª da Emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 477	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 34.940.000,00	Quantidade de ativos: 34940
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 478	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período:	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 479	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 69.880.000,00	Quantidade de ativos: 69880
Data de Vencimento: 15/12/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) Alienação Fiduciária de Superfície.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 480	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 23/02/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 7,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio dos balancetes trimestrais consolidados da Emissora e das demais empresas do grupo econômico (07-02-2024; 08-05-2024; 07-08-2024; 07-11-2024) - Prazo final para verificar os Índices Financeiros da Devedora (Porto 5) a partir das demonstrações financeiras combinadas da Emissora (True) (28-03-2024) - Prazo final para envio do relatório mensal de gestão (31-10-2024) - Prazo final para o envio do saldo do Fundo de Despesas para verificação do limite mínimo de R\$40.000,00 (31-12-2024) - Prazo final para o envio da descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, informando o valor total destinado a cada dos Empreendimentos Alvo durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação e respeitando o prazo limite da Data de Vencimento, juntamente com (b) cronograma físico-financeiro, relatório de medição de obras, devidamente assinado pelo responsável técnico da obra que demonstre a correta destinação dos recursos (31-01-2024; 31-07-2024) - Prazo final para o envio das (i) Demonstrações Financeiras do último exercício social acompanhadas do relatório de administração e aprezer dos auditores independentes e(ii) declaração assinada pelos representantes legais da emissora atestando a observancia dos Índices Financeiros com memória de cálculo (Caso de vencimento antecipado pelo descumprimento) (02-10-2024)	
Garantias: Fiança prestada pelo Sr. Carlos Berto Soares da Silva Pinto, pelo Sr. Antonio Fernando Soares da Silva Pinto e pelo Sr. Rafael Ribeiro Nascimento.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 486	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 105.000.000,00	Quantidade de ativos: 105000
Data de Vencimento: 22/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências não pecuniárias: - Prazo final para o envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i)que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;(ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social. (31-03-2023; 28-03-2024) - Prazo final para o envio do relatório de destinação de recursos, nos moldes do anexo III da Escritura de Emissão, descrevendo os valores destinados ao	



empreendimento imobiliário, acompanhado do cronograma físico financeiro de avanço de obras, bem como dos relatório de medição de obras emitidos pelos técnicos responsáveis e-ou empresa especializada, que demonstrem a correta destinação dos recursos. (30-11-2022; 31-05-2023; 30-11-2023; 31-05-2024; 29-11-2024) - Prazo final para o envio do Relatório Mensal de Gestão. (13-09-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (20-05-2024; 18-09-2024; 18-10-2024; 19-11-2024; 18-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento. (15-04-2024; 15-05-2024; 14-06-2024; 13-09-2024; 10-10-2024; 14-11-2024; 13-12-2024) - Prazo final para o envio do Relatório de Monitoramento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente. (19-04-2024) - Prazo final para o envio da verificação do Fundo de Despesas (mín. R\$ 40.000,00). (31-10-2024) - Prazo final para o envio da cópia das suas demonstrações financeiras contábeis auditadas relativas ao exercício social findo, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes. (28-03-2024) - Prazo final para o envio das Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. (28-03-2024)
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária, sendo ambas compartilhadas entre os CRI das 473ª e 486ª séries da 1ª emissão da Securitizadora; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 493	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 21/03/2034	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de imóvel de 202 (duzentas e duas) unidades autônomas do empreendimento hoteleiro denominado ?Novotel Salvador Rio Vermelho?, localizado na Rua Monte Conselho, nº 505, Rio Vermelho, CEP 41.940-370, na cidade de Salvador, estado da Bahia, objeto das matrículas listadas no Anexo I do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA; e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios cujo montante correspondente ao Fluxo de Caixa Livre do Empreendimento Hoteleiro será calculado mensalmente pela Companhia, de acordo com a fórmula descrita no Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 500	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 25/03/2030	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 2.413 registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Maragogi, AL no endereço Rodovia AL 101 Norte, s/n, Sítio Boca do Rio, Gleba A, Zona Rural, Japaratinga, AL, CEP 57.950-000; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sob a matrícula nº 351 registrado no 3º 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 Moraes e Vasconcellos e pela Sra. Márcia Luíza Moraes e Vasconcellos; (v) Fundo de Despesas; e (vi) Fundo de Reserva.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 509	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 130.350.000,00	Quantidade de ativos: 130350000
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,1% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 510	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 169.650.000,00	Quantidade de ativos: 169650000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas em favor dos Titulares do CRI.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 513	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000



Data de Vencimento: 21/07/2025
Taxa de Juros: IPCA + 10% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas da PNU Nações arquivados na JUCESP; - Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) Escritura de Emissão de Debêntures, (iii) Termo de Securitização e (iv) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGT de 05/08/2022 -Aditamento ao (i) Contrato de Cessão Fiduciária 2021; (ii) Contrato de Cessão Fiduciária 2022; (iii) Termo de Securitização; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Escritura de Emissão de CCI nos termos da AGCRI de 16/08/2023.
Garantias: (i) Fiança prestada pela WT Participações; (ii) Cessão Fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora, originados no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, relacionados à Parcela Habite-se, bem como respectiva atualização monetária, remuneração, encargos e quaisquer outros acessórios devidos no âmbito do Compromisso de Venda e Compra, conforme formalizada pelos Contratos de Cessão Fiduciária; e (ii) Seguro Garantia Financeira, com cobertura correspondente a no mínimo R\$15.000.000,00 (dez milhões de reais), emitido em termos aceitáveis aos potenciais investidores dos CRI, pela KOVR Seguradora S.A., com resseguro da Beazley Furlonge Limited ? Lloyd?s, por prazo não inferior a Data de Vencimento. As garantias listadas nos itens (ii) e (iii) acima foram firmadas de forma compartilhada entre a presente Emissão, entre a Série 418ª e a 69ª Emissão da Securitizadora.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 515	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 55.900.000,00	Quantidade de ativos: 55900
Data de Vencimento: 18/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,5% a.a. na base 252. IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) promessa da Cessão Fiduciária; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Fiança.	

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.260.000.000,00	Quantidade de ativos: 1260000
Data de Vencimento: 20/06/2027	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,97% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos:
- Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."

Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A

Ativo: Debênture

Série: 2

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 238.800.000,00

Quantidade de ativos: 238800

Data de Vencimento: 20/08/2031

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos:
- Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."



Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.

Emissora: CONSIGNADOS I COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A	
Ativo: Debênture	
Série: 3	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.893.996,00	Quantidade de ativos: 1200
Data de Vencimento: 20/08/2031	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: A Emissora não realizou o envio dos seguintes documentos: - Via original da Escritura de Emissão, arquivada perante a JUCESP; - Via original do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças, registrado no RTD da Cidade de São Paulo; - Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; - Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e - Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão. OBSERVAÇÃO: "Ressaltamos que o preço unitário da série CSCF31 é calculado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora, conforme previstos nos Documentos da Operação, devendo a Emissora informar a B3, bem como este Agente Fiduciário. Sendo certo que, não recebemos a respectiva Demonstração Financeira nos trimestres de 2023 e 2024, logo, não há validação por parte deste Agente Fiduciário até o momento de finalização deste Relatório Anual."	
Garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da totalidade dos Direitos Creditórios oriundos de Empréstimos Consignados que atendam às Condições de Cessão e aos Critérios de Elegibilidade.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 2
Volume na Data de Emissão: R\$ 525.000.000,00	Quantidade de ativos: 525000
Data de Vencimento: 21/01/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Hipoteca: Hipoteca de Terceiro e Quarto Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas: 26.235, 26.241, 26.294, 26.325, 26.326, 26.383, 26.396, 26.398, 26.438; (II) Fundos de despesas: será constituído, pelo Banco Pine, pelo período de 1 (um) ano	



contado da Data de Emissão, um fundo de despesas que ficará retido na conta corrente nº 16124-9, mantida na agência 0910 do Banco Itaú, de titularidade da Emissora

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 350.000.000,00	Quantidade de ativos: 350000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,02% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.750.000.000,00	Quantidade de ativos: 4750000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Contrato de Cessão	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 9
Volume na Data de Emissão: R\$ 380.000.000,00	Quantidade de ativos: 380000
Data de Vencimento: 17/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 2,51% 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\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 30/04/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 5
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 20/12/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações: da Companhia de titularidade da Desenvolvedora e do FIP Apolo, bem como quaisquer bens, valores mobiliários ou títulos nos quais as ações dadas em garantia sejam convertidas, substituídas ou permutadas, incluindo todas as opções, bonificações ou direitos de qualquer natureza que sejam emitidos ou outorgados.; e (ii) Fiança: da Serena Energia e SPEs (Arco Energia 1 S.A., Arco Energia 3 S.A., Arco Energia 5 S.A. e Arco Energia 6 S.A.)	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 12
Volume na Data de Emissão: R\$ 250.000.000,00	Quantidade de ativos: 250000000
Data de Vencimento: 13/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: A) Contrato de Cessão	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 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 matrícula 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: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 1	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 620.500.000,00	Quantidade de ativos: 620500
Data de Vencimento: 28/11/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,9797% a.a. na base 252. PRE + 14,93% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com	



Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 4
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 16/04/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: Debênture	
Série: 2	Emissão: 6
Volume na Data de Emissão: R\$ 109.500.000,00	Quantidade de ativos: 109500
Data de Vencimento: 28/08/2029	
Taxa de Juros: PRE + 30,3537% a.a. na base 252. PRE + 39,71% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data a Emissora não enviou os seguintes documentos ao Agente Fiduciário: Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Emissora do exercício social findo em 31/12/2024; Organograma completo do grupo societário da Emissora, atualizado até a data base de 31/12/2024; e Declaração do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando o cumprimento das obrigações dispostas na Escritura de Emissão.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 274.862.000,00	Quantidade de ativos: 274862
Data de Vencimento: 11/08/2020	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 46.888.000,00	Quantidade de ativos: 46888
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.616.000,00	Quantidade de ativos: 1616
Data de Vencimento: 15/05/2027	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão e Relatório de Recuperação de Crédito, referente a Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a Dezembro de 2022 e Janeiro a Abril de 2023; Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente aos anos de 2020, 2021, 2022 e 2023.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou fidejussórias, sobre os CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 15
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000



Data de Vencimento: 16/06/2028
Taxa de Juros: IPCA + 5,9641% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 3º e 4º Trimestres de 2022, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2023, 1º, 2º, 3º e 4º trimestres de 2024; - Cópia das demonstrações financeiras consolidadas completas da Fiadora e da Emissora relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes conforme exigido pela legislação aplicável; (2) declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social e conforme modelo constante do Anexo IV à presente Escritura, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura, referente ao exercício social de 2022, 2023 e 2024; - Verificação do Índice Financeiro pela Securitizadora, referente ao exercício social de 2022, 2023 e 2024; - Cópia AGE da Devedora (Companhia Agrícola Usina Jacarezinho), devidamente registrada na JUCESP e publicada no DOSP e Diário Comercial, bem com a cópia da RCA da Fiadora (São Eutiquiano Participações), devidamente registrada na JUCESP e publicada nos Jornais de Publicação.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: (i) os Direitos Creditórios que o Fiduciante detém perante a Cooperativa no âmbito dos Contratos Copersucar, cujas principais características e percentual de cessão encontram-se reproduzidas no Anexo B ao presente Contrato e nos termos do Instrumento de Repasse (conforme abaixo definido), e (ii) os direitos creditórios da Conta Vinculada; e (ii) Fiança prestada por: SÃO EUTQUIANO 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 1º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e	



remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 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 1º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão	



Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 70.000.000,00	Quantidade de ativos: 70000
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	



Garantias: (i) Aval prestado por: **MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI**; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRA	
Série: 6	Emissão: 23
Volume na Data de Emissão: R\$ 87.500.000,00	Quantidade de ativos: 87500
Data de Vencimento: 17/12/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Até a presente data não identificamos o recebimento dos seguintes documentos: - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; - Cópia do 1º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto; e - Cópia do 2º Aditamento a Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Ribeirão Preto.	
Garantias: (i) Aval prestado por: MARCOS ANTONIO TRINTINALHA e JOÃO CARLOS OBICI ; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (i) oriundos de relações mercantis de compra e venda de soja determinados cooperados seus, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) oriundos de contratos de compra e venda de soja, por meio dos quais o Cedente comprometeu-se a vender, e os compradores identificados no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária; (iii) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; (iv) a própria Conta Vinculada; e (v) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023 e 2024.

Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.

Emissora: Opea Securitizadora S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 140

Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00

Quantidade de ativos: 460800

Data de Vencimento: 24/08/2027

Taxa de Juros: CDI.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Gestão referente aos meses de julho de 2023 a dezembro de 2024;

Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 30

Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00

Quantidade de ativos: 24000

Data de Vencimento: 26/02/2024

Taxa de Juros:

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Alteração do objeto social da Companhia (AgroFlow) arquivado na JUCESP bem como do CNAE contendo as atividades (a) criação de peixes em água doce; (b) apoio à aquicultura em água doce; e (c) comércio atacadista de pescados e frutos do mar; - Verificação (i) do Valor Mínimo do Fundo de Reservas (R\$3.000.000,00 e (ii) do Fundo de Despesas (R\$149.000,00), referente ao mês de Março de 2022. A presente verificação deverá vir no Relatório de Gestão do respectivo mês; - Comprovante da averbação da Alienação Fiduciária de Ações no Livro de registro de ações nominativas da AGRO FLOW; - 2º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 2º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/06/2022; - 3º Aditamento ao Termo de Securitização, conforme deliberado na AGT de



08/07/2022; - 3º Aditamento a Escritura de Emissão , conforme deliberado na AGT de 08/07/2022. Observações: O Grupo Geneseas, composto pela devedora, garantidora e demais empresas do grupo distribuíram em 26/09/2022 pedido de recuperação judicial na 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP sob o nº 1104305-43.2022.8.26.0100. O pedido inicial de recuperação judicial foi deferido, e está em tramite judicial padrão, tendo sido indicado como Administradores Judiciais a empresa Alvarez & Marsal Administração Judicial LTDA.

Garantias: (i) Fiança prestada pelo AGROFUNDO BRASIL I FUNDO DE INVESTIMENTOS EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização. - Declaração Trimestral do Representante legal da RodOil atestando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado referente ao 3º e 4º trimestres de 2024; - Verificação anual do Índice Financeiro (i) da razão da dívida líquida-EBITIDA e (ii) Índice de Liquidez referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras Trimestrais não auditadas da RODOIL referente ao 3º e 4º trimestres de 2024	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 26
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (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/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 33
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 15/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e ativos móveis relacionados ao Projeto, conforme indicados ou que venham a ser indicados a qualquer tempo no Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, sobre a matrícula 2.775 do Cartório de Registro de Imóveis de São Luiz do Estado de Roraima. Existem dois Ônus/Condições 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/Condições 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/Condições na	



presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 39
Volume na Data de Emissão: R\$ 11.000.000,00	Quantidade de ativos: 11000
Data de Vencimento: 27/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: JUDICIAL	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Na Data de Verificação deverão corresponder a, no mínimo, 120% somatório das parcelas mensais de pagamento de juros remuneratórios e amortização de principal dos CRA imediatamente subsequentes à respectiva Data de Verificação; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos, de forma absoluta e exclusiva, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos os seus bens, maquinários e 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/Condições na presente matrícula, conforme o instrumento específico; e (iv) Fiança prestada por: MARINA LAGRECA, MILTON STEAGALL e EDUARDO S. DA COSTA COELHO.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 41
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 08/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F (2023 e 2024); - Registro do Contrato de Penhor junto a Matrícula nº 20.909 no RGI de Estrela/RS onde se encontram armazenados os produtos penhorados; - Relatório dos Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos do 2ºT de 2022 a 4ºT2024; - Relatório trimestral da Empenhante informando o valor e a quantidade de Produtos existentes referente ao 2ºT de 2022 a 4ºT2024; e	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, direitos creditórios oriundos de compra e venda de gado, aves, suínos e leite, bem como todos os produtos e subprodutos comercializados pela Emitente oriundos da produção de tais gado, aves, suínos e	



leite, devidos por seus clientes, representados pela totalidade dos boletos de cobrança emitidos, a qualquer tempo, pela Emitente, conforme descritos no Contrato de Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, indenizações, comissões, multas, penalidades, juros e/ou encargos de mora; (ii) Penhor Agrícola de 1º (primeiro) grau, livre de concorrência de terceiros e de quaisquer Ônus, sobre 6.666.660 (seis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta) quilogramas de milho, da safra 2022/2023, devidamente armazenado no silo localizado no imóvel de matrícula nº 20.909, junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela, Estado do Rio Grande do Sul, existentes e futuros; (iii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; e (iv) Aval, prestador por: Sr. Dirceu Bayer, Sr. Paulo Roberto Birck e Sr. Fábio Luiz Secchi.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 36
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 17/04/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 7,4986% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 51000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências,	



prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 50
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPAÇÕES S.A; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD Competentes - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais nos RTD Competentes. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação - Demonstrações Financeiras da FIAGRIL LTDA auditadas pelos auditores ref. a 2023 e 2024	
Garantias: (i) Fundo de Reserva; (ii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.; (iii) Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,15% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso - Registro da Escritura de Emissão de Notas Comerciais no RTD de Cuiabá, estado do Mato Grosso. - Relatório de destinação de recursos acompanhado dos Documentos Comprobatórios da Destinação
Garantias: (i) Fundo Reserva; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Fiança prestada por DAKANG FIAGRIL PARTICIPACOES S.A.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 49
Volume na Data de Emissão: R\$ 24.000.000,00	Quantidade de ativos: 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocatt. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido,	



previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 56
Volume na Data de Emissão: R\$ 166.650.000,00	Quantidade de ativos: 166650
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: CDI + 2,4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022 e 2023; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.	
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 19/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,25% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período:
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis: (i) Cambará, referente as matrículas 500 e 2869 inscritas no registro de imóveis de Cambará do estado do Paraná; e (ii) Jacarezinho, referente as matrículas 21.987, 21.988, 4520, 4521, 4522, 655, 3079, 4523, 7441, 56 e 724; (ii) Cessão Fiduciária dos (i) dos CDB e dos Recebíveis CDB, conforme descritos no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) de todos e quaisquer direitos creditórios, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente que forem depositados na (?Conta Vinculada?); (iii) da própria Conta Vinculada; (iv) de todos e quaisquer direitos sobre a Conta Vinculada; e (v) todo e qualquer montante relacionado aos Investimentos Permitidos; e (iii) Fiança prestador por: HOMERO CORRÊA DE ARRUDA FILHO, CONSTANTE OMETTO CORRÊA DE ARRUDA, RODRIGO WHITAKER CORREA DE ARRUDA, DANIELA CORRÊA DE ARRUDA SILVEIRA e AGROPECUÁRIA VALE DO JACARÉ LTDA.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 18/11/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252. CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária: em garantia de direitos creditórios de titularidade da Cedente, referente aos Contratos Cedido de Compra e Venda de Farelo de Soja, nos termos do Anexo IV do Contrato de Cessão Fiduciária; e (ii) Aval prestado por JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER, LUIZ FELIPE DE FREITAS INO, DILCEU ROSSATO e PEDRO DE MORAES FILHO, considerando as respectivas outorgas maritais e e SAFRAS ARMAZENS GERAIS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 20/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	



Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária, cessão e transferência da propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes: (Contratos Cedidos), (Recursos Depositados), (Recursos em Investimentos Permitidos) e (Sobejo), nos termos previstos na cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel, referente a matrícula 204 do 1º Serviço Notarial e Registral de São Miguel dos Campos - Alagoas; e (iii) Fiança prestador por LAGENSE S.A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 52.250.000,00	Quantidade de ativos: 52250
Data de Vencimento: 07/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrada, bem como suas matrículas. - Cessão Fiduciária, devidamente registrada.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: Do imóveis rurais de propriedade do Avalista Pessoa Jurídica denominados (a) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 1, objeto da matrícula nº 84.549, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (b) Fazenda Santa Luzia, Areias e Grotão - Gleba 2, objeto da matrícula nº 84.550, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (c) Fazenda Grotão, objeto da matrícula nº 81.856, do Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; e (d) Fazenda Santa Luzia ou Grotão, objeto da matrícula nº 83.097, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Passos, Estado de Minas Gerais; (ii) Aval sendo prestado por: (i) CABO VERDE PARTICIPAÇÕES LTDA; (ii) MURILO DA SILVEIRA COELHO; (iii) MARIA LUCIA SILVEIRA COELHO DENIPOTE; (iv) ROBERTO SILVEIRA COELHO; e (v) RUBENS SILVEIRA COELHO; e (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: direitos creditórios depositados na Conta Vinculada, decorrentes das atividades desempenhadas pelo Devedor, relacionadas à comercialização de produtos agropecuários, a ser constituída, pelo Devedor, em favor da Securitizadora, em garantia do cumprimento fiel e integral das Obrigações Garantidas, no âmbito dos CRA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 69
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.700.000,00	Quantidade de ativos: 31700



Data de Vencimento: 22/12/2028
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: A operação está inadimplente em relação ao pagamento de juros remuneratórios previsto para ocorrer no dia 22/03/2024. Foi realizada uma Assembleia Especial de Titulares de CRA em 26/09/2024, onde se deliberou pela não decretação do vencimento antecipado decorrente dos eventos listados nos itens (i) à (iv), bem como foi aprovada no item (v) uma proposta de reestruturação da operação. Sendo certo que até a presente data não foram formalizados os aditamentos necessários para reestruturação.
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix) 25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 60
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: CDI + 7,44% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista ABBA EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A, (ii) ARTHUR VALENTE MIRANDA DOS SANTOS, (iii) HUGO VALENTE MIRANDA DOS SANTOS e (iv) LUIZA MIRANDA DOS SANTOS (II) Cessão Fiduciária: a Cedente, de forma irrevogável e irretratável, cede fiduciariamente à Securitizadora propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer direitos creditórios, ativos financeiros e valores mobiliários, presentes ou futuros, de titularidade da Cedente, oriundos dos Recebíveis decorrentes das operações de Comercialização de Produtos (III) Fundo de Reserva: recursos advindos do pagamento dos Recebíveis Cedidos em Garantia (IV) Alienação Fiduciária de Imóvel objeto da matrícula nº 18.442, junto ao 1º Registro de Imóveis da Cidade de Hidrolândia ? GO	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 71
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 29/11/2027	



Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das disposições da CPR-F referente ao ano exercício de 2022, 2023 e 2024.
Garantias: (i) Hipoteca: será constituída a Hipoteca, pelo Devedor e por Suedis de Lourdes Pelizaro Giuliangeli. (ii) Fundo de Reserva: Adicionalmente à Hipoteca, parte do Valor Nominal da CPR-Financeira a ser recebido pelo Devedor por conta da emissão da CPR-Financeira ficará retido, previamente à liberação do Valor de Desembolso, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Reserva dos CRA, cujo valor total deverá ser, até a liquidação da totalidade das obrigações assumidas no âmbito da CPR-Financeira, no montante correspondente ao Montante do Fundo de Reserva. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora para pagamento de Remuneração da CPR-Financeira na hipótese de inadimplemento do pagamento desta pelo Devedor nas datas previstas no Anexo I da CPR-Financeira. (iii) Fundo de Despesas: São de responsabilidade do Devedor todas as Despesas incorridas pela Securitizadora em relação aos CRA e à Oferta, conforme descritas no Anexo V deste Termo de Securitização, as quais serão pagas com recursos mantidos no Fundo de Despesas, observado que serão descontados do Valor Nominal da CPR-Financeira as Despesas flat previstas no Anexo V, bem como o Valor Inicial do Fundo de Despesas.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 72
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Em 18 de Julho de 2024 em sede de Assembleia Especial de Titulares dos CRA foram aprovadas o não decretamento do vencimento antecipado do ativo, bem como a aprovação a celebração do Acordo Judicial prevendo, entre outras matérias, um novo fluxo para pagamento e a inclusão de novas garantias. A celebração dos aditamentos dos Documentos do Operação foi prevista para ser realizada em até 180 dias, porém até a presente data não recebemos os aditamentos celebrados. Pendências: - Registro do Penhor de Estoque no RGI competente; - Verificação do (i) Índice Financeiro EBITDA-Resultado Fin. Liq >=,2; (ii) Liquidez Corrente >=,9 em 2022 e >=0 ap 2023; (iii)Divida Líq.-EBITDA =9,25 em 22; 8,25 em 23; 7,25 em 24 e 6,25 em 25, referente a 2023 e 2024; - Declaração dos Representantes da Emissora (LANGUIRU) atestando o cumprimento das disposições da CPR-F, referente a 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Auditadas da Languiru, evidenciando a destinação dos recursos da CPR-F, referente a 2023 e 2024; - Cálculo da Razão de Garantia, referente a 2023 e 2024;	



Garantias: (i) a Cessão Fiduciária; (ii) o Penhor Agrícola - tem como Empenhante a COOPERATIVA LANGUIRU LTDA.e Fiel Depositário Dirceu Bayer; e (iii) o Aval - prestado por Dirceu Bayer, quando referidas em conjunto;

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 42.000.000,00	Quantidade de ativos: 42000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 67
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora (30-06-2023); - Registro da Alienação Fiduciária de Imóveis no RGI Competente.	
Garantias: (I) Aval prestado pela AGRICOLA VENETO LTDA. e CANASTRA AGRICOLA LTDA.; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: As Partes concordam que o valor dos Imóveis devidamente entregue à Parte Garantida, com base no valor de mercado de cada Imóvel, é de: (i)R\$ 48.681.236,88 (quarenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e um mil, duzentos e trinta e seis reais e oitenta e oito centavos), (ii) R\$ 23.991.431,96 (vinte e três milhões, novecentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e noventa e seis centavos). Ressaltamos a existência da	



Condição Suspensiva, ou seja, o Ônus Existentes nas matrículas, conforme previsto na cláusula 2.1.1 (v) do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 15/12/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 78
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da Verificação dos Índices Financeiros pela Securitizadora referente ao exercício de 2023 e 2024; - Aditamento aos documentos da operação prevendo a inclusão do novo Avalista Ascenza Brasil Ltda; e - Parecer jurídico atestando a possibilidade de constituição do Aval de Ascenza Brasil Ltda.	
Garantias: (I) Como a avalista: ORO AGRI BRASIL PRODUTOS PARA AGRICULTURA LTDA e Ascenza Brasil Ltda.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 27/02/2026	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Como avalista: TRADECORP DO BRASIL COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA e Ascenza Brasil Ltda,	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.328.019.000,00	Quantidade de ativos: 1328019
Data de Vencimento: 15/03/2027	
Taxa de Juros: 102% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 70
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 16/11/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Em Assembleia Especial de Investidores de Titulares de CRA realizada em 25 de fevereiro de 2025, foi ratificado Vencimento Antecipado, devido ao inadimplemento ocorrido em 03 de outubro de 2024 em CPRF nº 009076948, emitida em 03/02/2022 no valor nominal R\$ 20.000.000,00. Anteriormente deliberada em sede da Assembleia realizada em 04 de fevereiro de 2025, foi aprovada a contratação do Sacramone, Orleans e Bragança Advogados, nos termos previsto em anexo da referida Assembleia, para atuar na defesa dos interesses da Emissora, no âmbito do processo de recuperação judicial nº 0802375-54.2025.8.12.0001, em trâmite perante a Vara de Falências, Recuperações, Insolvências e Cumprimentos de Cartas Precatórias Cíveis em Geral da Comarca de Campo Grande/MS, proposta por José Domingos Lot, Célia Maria de Camargo Lot, Logística e Transportes Lot Ltda. e Agropecuária José Domingos Lot Ltda.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: Garantia compartilhada com o Itaú Unibanco, do imóvel registrado na matrícula nº 20.156, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul e, do imóvel registrado na matrícula nº 20.565, do Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Chapadão do Sul, Estado do Mato Grosso do Sul.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.734.783.000,00	Quantidade de ativos: 1734783



Data de Vencimento: 05/07/2028
Taxa de Juros: 101% do CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 85
Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 29/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval prestado pela VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (II) Alienação Fiduciária de Ações representativas de 51% do capital social da VIDEIRA CAPITAL PARTICIPAÇÕES S.A; (III) Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 76
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 22/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da declaração da Devedora firmada por diretores ou procuradores habilitados detalhando o cálculo dos Índices Financeiros e confirmando estar em dia no cumprimento de todas as suas obrigações assumidas nesta CPR-F e no Termo de Securitização (conforme aplicável) e que não está em curso qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A) referente ao exercício de 2023 e 2024; - Envio das cópias das demonstrações financeiras anuais (auditadas por um dos Auditores Independentes) da Devedora (BIOENERGÉTICA VALE DO PARACATU S.A.) referente ao exercício de 2023 e 2024; - Envio do Laudo de Monitoramento atualizado enviado pela Monitoradora (Control Union Warrants Ltda.) referentes ao ano de 2023 e 2024; - Cópias dos balancetes trimestrais da Devedora consolidados e o cálculo dos Índices Financeiros, que devem ser apurados pela Securitizadora trimestralmente referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024; e - Cópias dos balancetes trimestrais consolidados dos Avalistas (BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A. e CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.) referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024.	



Garantias: (I) Aval prestado pela BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A, CENTRAL BIOENERGÉTICA e ENERVALE S.A; (II) Alienação Fiduciária de todas as soqueiras de cana-de-açúcar plantadas ("Soqueiras"), bem como toda cana-de-açúcar ("Cana-de-açúcar"), açúcar, etanol e quaisquer subprodutos decorrentes da colheita e beneficiamento, transformação e/ou industrialização da referida cana-de-açúcar de exclusiva propriedade do Emitente existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura ("Locais de Lavoura") indicados no Anexo IV da CPR-F.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.025.100.000,00	Quantidade de ativos: 1025100
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 709.800.000,00	Quantidade de ativos: 709800000
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: 109% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 17/08/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Trimestral do percentual mínimo da Garantia, referente ao período findo em Novembro de 2024. - Envio das declarações do imposto de renda dos Devedores Solidários (MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; STELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE) relativas ao exercício de 2023; - Envio das demonstrações financeiras da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Envio do extrato comprovando o saldo devedor das dívidas e o demonstrativo do cálculo do Percentual Mínimo considerando o valor de avaliação mais atualizado dos bens objeto da Garantia Compartilhada (Verificação Trimestral do percentual mínimo de Garantia) referente ao mês de novembro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia da matrícula nº 5.988 do RGI de Ribeirão Preto-BA constando o registro do 1º Aditamento do Instrumento Particular De Convênio De Limite Rotativo De Crédito Com Garantia De Alienação Fiduciária De Imóvel Rural; e - Cópia do Contrato de Cessão no Cartório de Registro de Títulos e Documentos do Município de São Paulo-SP.	
Garantias: (I) Aval presto por: MARCELA FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE, STELA FALCÃO TOLEDO DE ALBUQUERQUE, LAÍS FALCÃO TOLEDO ALBUQUERQUE e JOÃO TOLEDO ALBUQUERQUE; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel rural de matrícula 5.988 do cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Formosa/BH.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 98.740.000,00	Quantidade de ativos: 98740
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - declaração por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora. Sendo certo que: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x; (d) para o exercício encerrado em 31-12-2026, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (e) para o exercício encerrado em 31-12-2027, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (f) para o exercício encerrado em 31-12-2028, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x. - demonstrações financeiras completas acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº29.739.460/0001-18; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas PF (Arthur, o Hugo, a Luiza e o Eurípedes) e pelos Avalistas PJ (JOB INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 09.094.201/0001-70, AHL DISTRIBUIDORA S.A., inscrita no CNPJ nº 04.469.502/0001-17, VERDELOG LOGÍSTICA E TRANSPORTES S.A., inscrita no CNPJ nº 13.932.870/0001-40, SOLOTEK INDÚSTRIA DE ADUBOS E FERTILIZANTES S.A., inscrita no CNPJ nº 22.095.254/0001-73); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - registrado sobre os Imóveis: (a) matrícula nº 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 nº 282.517 do do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Aparecida de Goiânia, estado de Goiás, (b) matrícula nº 111.055 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Sinop, Estado do Mato Grosso; (c) matrícula nº 9.983 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Querência, estado do Mato Grosso; (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Reserva;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 656.700.000,00	Quantidade de ativos: 656700
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: 107% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor	



Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 112
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 17/10/2033	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório semestral referente ao cumprimento dos Indicadores Operacionais referente ao segundo semestre de 2023, primeiro e segundo de 2024; - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas do Fundo de Investimento conforme previsto na cláusula 4.1.9 do Termo de Securitização; e - Celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como a matrícula contendo o devido registro, referente ao imóvel 38.244; - Aditamento a Cessão Fiduciária de Recebíveis prevendo a inclusão dos contratos descritos no Anexo II das Assembleias realizadas em 26/04/2024 e 26/02/2025, ou seja, atualização dos Contratos Transferidos do Contrato de Cessão Fiduciária. - 1º Aditamento ao Termo de Securitização, devidamente assinado. - Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, devidamente assinado e registrado, conforme deliberado na AGT de 26/04/224.	
Garantias: Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu fiduciariamente domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária dos direitos creditórios de titularidade da Cedente decorrentes dos contratos descritos e caracterizados Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel - a Devedora alienou fiduciariamente o imóvel registrado na Matrícula nº 38.244; (iii) Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento - Alienação Fiduciária das cotas no SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO, em valor equivalente R\$ 48.000.000,00; (iv) Aval - prestado por JOÃO RUIZ LOURENÇO; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; ELIETH APARECIDA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO; NATHALIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 110
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.500.000,00	Quantidade de ativos: 51500
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das informações financeiras gerenciais e a memória de cálculo dos Índices Financeiros do Grupo Clemente, contendo cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, assim como de todas as informações periódicas e eventuais exigidas pelos normativos da CVM relativas ao exercício de 2023 e 2024. - Confirmação da baixa da condição suspensiva do Imóvel Montes Claros de Goiás; e - Matrícula do Imóvel Cristalina comprovando o registro da alienação fiduciária de imóvel em nome da Securitizadora.
Garantias: (i) Aval prestado pela (a) CSG PARTICIPAÇÕES LTDA. (b) GIOVANI SACCARDO CLEMENTE LTDA., (c) 3G PARTICIPAÇÕES LTDA., (d) GIORDANI SACCARDO CLEMENTE, (e) GERUSA SACCARDO CLEMENTE, (f) BERENICE ROCHA SACCARDO, e (g) VANDIR CLEMENTE. (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel descrito na matrícula nº 11.030 do Registro de Imóveis de Cristalina, Estado de Goiás e sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.287 do Registro de Imóveis de Montes Claros de Goiás, Estado de Goiás.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 114
Volume na Data de Emissão: R\$ 150.000.000,00	Quantidade de ativos: 150000
Data de Vencimento: 17/05/2029	
Taxa de Juros: CDI + 1,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado por ERIK BOSCH (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu fiduciariamente os todos e quaisquer direitos e créditos líquidos, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados ou que venham a ser titulados e contra a CARGILL AGRÍCOLA S.A e da Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 119
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 28/11/2024	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que	



demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativas ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento 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 nºs 37.800, 37.923, 38.507, 38.509, 38.515, 38.533 e 38.55 do 1º Serviço Registral de Tangará da Serra, estado do Mato Grosso; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a Devedora cedeu em garantia a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais ou acessórios, de sua titularidade decorrentes da venda de fertilizantes aos produtores rurais e distribuidores de insumos e todos e quaisquer recursos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios depositados e/ou existentes na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 734.100.000,00	Quantidade de ativos: 734100
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: 105% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 117
Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 29/11/2028	
Taxa de Juros: 122% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem	



como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.250.000,00	Quantidade de ativos: 51250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 1,7% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentesrelativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 125
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/12/2028	



Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.
CDI + 5% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM, acompanhado do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros relativos ao exercício de 2023 e 2024; - Verificação dos índices financeiros, com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Declaração firmada pela Devedora, (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas do Termo de Emissão de Notas Comerciais, (c) que os bens da Emitente foram mantidos devidamente segurados; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes no Termo de Emissão de Notas Comerciais, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das atas dos Atos Societários registrados nas Juntas Comerciais competentes; - Contrato de AF de Estoque registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Contrato de Cessão Fiduciária registrado no RTD de Petrópolis-RJ; - Relatório quinzenais atualizando o Valor dos Bens, emitido pela CU Warrants, referente ao ano de 2024 e até Abril de 2025.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: RODRIGO STREVA CHITARELLI, RICARDO CAMPELLO DA SILVEIRA e LUIZ CARLOS ALVES REGAL DE CASTRO. (ii) Alienação Fiduciária de Estoque - a Fiduciante alienou fiduciariamente, sem concorrência de terceiros, o Estoque localizados no Local de Armazenagem, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, cessão, gravames, encargos, impedimentos ou dívidas de qualquer tipo; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios (incluindo, sem limitação, receitas, direitos emergentes, ou indenizatórios, quando aplicável), presentes ou futuros, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária e constantes no ANEXO V do mesmo Contrato, e todo e qualquer crédito que a Devedora venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Conta Vinculada bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos. (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel: sob as matrículas de nº 26199, do 3º registro de imóveis de Belém, Estado do Pará.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 210.000.000,00	Quantidade de ativos: 210000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao ano de 2023 e 2024; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Declaração atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 102

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00

Quantidade de ativos: 25000

Data de Vencimento: 03/09/2030

Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao período de Janeiro de 2024 a Fevereiro de 2025; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024.

Garantias: **Garantias:** (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (dezenove inteiros e trinta e seis centésimos por cento); (iv) ao Antonio, 7,20% (sete inteiros e vinte centésimos por cento); (v) ao Arnaldo, 4,80% (quatro inteiros e oitenta centésimos por cento), e (iv) ao Ricardo, 2,64% (dois inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento); (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre os imóveis descrito na Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 127 a 128 e Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 23 de maio de 2017, registrada no 1º Ofício Extrajudicial de Grajaú, Livro de Notas nº 43, Folhas nº 133 a 134.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 122

Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00

Quantidade de ativos: 60000

Data de Vencimento: 17/12/2029



Taxa de Juros: CDI + 4,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópias dos demonstrativos financeiros e/ou contábeis dos Avalistas relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia dos balancetes trimestrais não auditadas, bem como o relatório trimestral de valores financeiros comercializados com detalhamento por mercado interno e mercado externo referente aos trimestre de 2023 e 2024; - Verificação da Razão de Garantia da Fábrica relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Para fins de apuração da Razão de Garantia, o (i) relatório de reavaliação realizado pela Empresa Avaliadora ou (ii) novo laudo de avaliação relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia do Contrato de AF de Bens Móveis registrado no RTD Rio do Sul-SC e no RTD SP; - Cópia do Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel registrado no RGI Rio do Oeste-SC, bem como matrícula devidamente registrada.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: IRANI PAMPLONA PETERS e OSMAR PETERS, EDINA PAMPLONA, VALDECIR PAMPLONA e ZENITA PAMPLONA, MARIA DAURETE PAMPLONA RIZZI e ALIM PEDRO RIZZI (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel - sobre o imóvel descrito na matrícula nº 3.173 do Cartório de Registro de Imóveis de Rio do Oeste/SC; (iii) Alienação Fiduciária de Bens Móveis - sobre os ativos e equipamentos de sua exclusiva propriedade, conforme identificados no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Bens Móveis.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 134
Volume na Data de Emissão: R\$ 60.000.000,00	Quantidade de ativos: 60000
Data de Vencimento: 22/03/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: BEVAP PARTICIPAÇÕES S.A e a CENTRAL BIOENERGÉTICA ENERVALE S.A.; e (ii) Alienação Fiduciária de Bens: sobre a totalidade das soqueiras plantadas, bem como de toda cana de açúcar que se originar de tais soqueiras a qualquer tempo, existentes nas áreas a seguir relacionadas no Anexo IV da CPRFF, de exclusiva propriedade da Devedora, existentes ou que vierem a existir, nos locais de lavoura indicados no Anexo IV à CPR-F, devendo ser observada a Razão de Garantia, na forma da CPR-F.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 152
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 10/10/2029	



Taxa de Juros: IPCA + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores (a) ODORICO ALEXANDRE BARBOSA, e (b) EDUARDO BARBOSA (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditória - foram cedidos . (a) todos os direitos creditórios, atuais e futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora, decorrentes de, incluindo mas não se limitando, determinadas duplicatas resultantes de operações de compra e venda da Devedora com determinados clientes cuja cobranças sejam feitas por boletos, nos termos do ?Termo de Adesão às Cláusulas 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: 2	Emissão: 24
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 09/03/2028	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Escritura de Emissão de Debêntures arquivada na JUCISRS; - Cópia do Arquivamento do Livro de Registro de Debêntures Nominativos e do Livro de Registros na JUCISRS contendo a informação da OPEA como Debenturista; - Cópia do 1ºAditamento da Escritura de Debêntures, devidamente registrada nos RTDs de SP e RS; - Elaboração o 2º Aditamento a Escritura de Debêntures para ajustar a inclusão do Avalista na operação. No 1º Aditamento foi previsto a inclusão de Fiador o que é contraditório ao aprovado na AGT 29.04.2022 e ao 2º Aditamento ao Termo de Securitização. - Declaração Trimestral do Representante legal da RodOil atestando que (i) permanecem válidas as disposições da Escritura de Emissão de Debêntures e (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado referente ao 3º e 4º trimestres de 2024; - Verificação anual do Índice Financeiro (i) da razão da dívida líquida-EBITIDA e (ii) Índice de Liquidez referente ao ano de 2024; - Demonstrações Financeiras Trimestrais não auditadas da RODOIL referente ao 3º e 4º trimestres de 2024	
Garantias: (i) Fiança prestada por: ROBERTO TONIETTO; (ii) Aval prestador por: IDIOMAR ZANELLA; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras: (a) da totalidade dos direitos creditórios (incluindo receitas) presentes e/ou futuros de sua titularidade provenientes de relações comerciais com seus clientes ("Boletos Cedidos"); (b) de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos em relação à conta vinculada de titularidade da Cedente ("Direitos da Conta Vinculada"); (c) titularidade da própria Conta Vinculada; e (d) de todos e quaisquer direitos creditórios de que a Cedente é titular e que venha a ser titular durante a vigência deste Contrato e decorrente dos ativos financeiros, investimentos ou aplicações financeiras descritos no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 40



Volume na Data de Emissão: R\$ 127.000.000,00	Quantidade de ativos: 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos, recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 47
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 09/07/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplimentos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia, a no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do saldo devedor do Valor Nominal da CPR-Financeira 2 referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Verificação da (i) Razão de Garantia dos Direitos Creditórios (50% do saldo devedor) e (ii) Razão de Garantia de Emprenho (20% do saldo devedor) referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - Relatório de Direitos Creditórios contendo (i) o valor dos boletos emitidos e (ii) o valor dos Direitos Creditórios cedidos referente ao período de agosto de 2022 até a presente data; - 1º Aditamento a Cessão Fiduciária - RTD SP e no RTD RS.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: (i) Sr. Dirceu Bayer; e (ii) Sr. Euclides Andrade; (ii) Cessão Fiduciária: (i) dos Direitos Creditórios devidos dos clientes da Devedora listados no Contrato de Cessão Fiduciária em seu Anexo IV; e (ii) a totalidade dos recursos depositados na Conta Vinculada. (iii) Carta de Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA



Série: 2		Emissão: 56	
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.050.000,00		Quantidade de ativos: 17050	
Data de Vencimento: 18/10/2028			
Taxa de Juros: IPCA + 7,9854% a.a. na base 252.			
Status: INADIMPLENTE			
Inadimplementos no período: Pendências: - (1) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Devedora e da Fiadora, relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes; (2) declaração de Diretor da Emitente atestando o cumprimento das disposições deste Termo de Emissão de Notas Comerciais, do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação; e (3) relatório elaborado pela Emitente contendo memória de cálculo detalhada para acompanhamento dos Índices Financeiros, compreendendo as contas abertas de todas as rubricas necessárias para a obtenção final de tais Índices Financeiros, atestando a suficiência e a veracidade das informações. Ref. ao exercício social de 2022 e 2023; e - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, devidamente registrado no RTD de MT.			
Garantias: (i) Fiança prestada por: (i) GILBERTO GOELLNER; (ii) DIONE SILVA QUEIROZ; (iii) GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA; e (iv) e GG PARTICIPAÇÕES S.A; e (ii) Cessão Fiduciária, cede e transfere, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta, à Securitizadora, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, da totalidade dos seguintes créditos: (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de titularidade da Devedora oriundos dos contratos de venda de grãos listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária (Contratos Cedidos), os quais deverão ser depositados exclusivamente na Conta Vinculada; e (ii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente na Conta Vinculada, movimentada única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Administração de Conta (Recursos Depositados), bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos (Recursos em Investimentos Permitidos).			

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 9.000.000,00	Quantidade de ativos: 9000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere	



fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 73
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 21/01/2028	
Taxa de Juros: CDI + 2,15% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas dos Avalista referente ao exercício de 2023 e 2024; e - Envio da Verificação do Fluxo Mínimo Mensal da cessão fiduciária referente ao meses de junho a dezembro de 2023 e 2024.	
Garantias: (I) Como avalista: ANTÔNIO AFONSO ALVES SILVA, REGINA APARECIDA LOPES SILVA, SÉRGIO HENRIQUE DIAS FRANÇA e MAGALY FERREIRA DOS SANTOS FRANÇA (II) Cessão fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento de toda e qualquer obrigação a Cedente cede e transfere, em caráter fiduciário: (i) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da conta corrente nº 93640-4, mantida junto à agência nº 0700, do Banco Itaú Unibanco S.A. (341) de titularidade da devedora.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 83
Volume na Data de Emissão: R\$ 171.981.000,00	Quantidade de ativos: 171981
Data de Vencimento: 15/03/2028	
Taxa de Juros: 100% do PRE + 12,789% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures e de seu 1º e 2º Aditamento na JUCESP; - Envio da AGE da Devedora arquivada na JUCESP e publicada no Diário Comercial; - Envio do Livro de Registro de Debêntures e Livro de Transferência de Debêntures da Devedora arquivados e registrados na JUCESP; e - Envio das Demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	



Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 265.217.000,00	Quantidade de ativos: 265217
Data de Vencimento: 05/07/2029	
Taxa de Juros: PRE + 12,0575% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio das demonstrações Financeiras anuais auditadas da Devedora referente ao exercício de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 324.000.000,00	Quantidade de ativos: 324000
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e	



Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 405.900.000,00	Quantidade de ativos: 405900
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: CDI + 1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 113
Volume na Data de Emissão: R\$ 51.260.000,00	Quantidade de ativos: 51260
Data de Vencimento: 15/10/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 11,6971% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia eletrônica das respectivas notificações e ciência e concordância dos os Produtores Rurais, devedores dos Direitos dos Contratos Mercantis; - Verificação da Fluxo Mínimo referente ao período de outubro de 2023 a fevereiro de 2024; - Cópia do Relatório de Alocação ESG, acompanhados dos documentos de Destinação de Recursos, constando os valores aplicados nos Projetos Elegíveis, referente aos Semestre de verificação de 2024; - declaração por seu(s) diretor(es) atestando na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA-B; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente previstas no presente CDCA-B; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Devedora; - demonstrações financeiras completas da Avalista (STEC PARTICIPAÇÕES S.A), acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório conforme o caso, dos auditores independentes. Além disso, de ser enviar o relatório específico, produzido pelos auditores, de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo explicitando as rubricas necessárias à sua apuração da verificação do índice financeiro, contratados pela Devedora. Sendo certo que: (a) para o exercício encerrado em 31-12-2023, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,50x; (b) para o exercício encerrado em 31-12-2024, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 4,00x; (c) para o exercício encerrado em 31-12-2025, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,50x;	



(d) para o exercício encerrado em 31-12-2026, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (e) para o exercício encerrado em 31-12-2027, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x; (f) para o exercício encerrado em 31-12-2028, a Dívida Líquida-EBITDA deve ser 3,00x. - demonstrações financeiras completas acompanhadas de notas explicativas, do relatório da administração e do parecer ou relatório, conforme o caso, dos auditores independentes	
Garantias: Garantias: (i) Aval - Prestado pela STEC PARTICIPAÇÕES S.A, inscrita no CNPJ nº29.739.460/0001-18; (ii) Garantia Corporativa - prestada pelo Garantidor Tecsoil USA, Inc., Registro: 201811201290246/8091829, por meio do instrumento denominado Tecsoil Guaranty, regida pela Lei de Nova York, cuja exequibilidade será atestada por meio de opinião legal emitida por assessor estrangeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - Foram cedidos fiduciariamente todos os direitos creditórios de titularidade da TECSOIL AUTOMAÇÃO E SISTEMAS S.A. detidos e a serem detidos contra (a) os Produtores Rurais, em decorrência dos Contratos Mercantis, (b) o Banco Bradesco S.A.atuais ou futuros, como resultado dos valores depositados na Conta Vinculada, bem como os créditos decorrentes de investimentos de recursos existentes.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 149.100.000,00	Quantidade de ativos: 149100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 119



Volume na Data de Emissão: R\$ 30.000.000,00	Quantidade de ativos: 30000
Data de Vencimento: 13/12/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação Índice Financeiro da Devedora relativas ao exercício de 2023; - Demonstrações Financeiras Auditadas relativas ao respectivo exercício social encerrado da Devedora, acompanhadas do relatório da administração e do parecer de auditoria do respectivo Auditor Independente, (b) relatório específico de apuração do Índice Financeiro contendo a memória de cálculo com todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento do Índices Financeiros relativos ao exercício de 2023; - Envio da declaração assinada por seus representantes legais da Devedora e os Avalistas, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Devedora ou dos Avalistas perante os titulares dos CRA e Securitizadora. relativas ao exercício de 2023; - Verificação do Índice de Cobertura Mínimo Cessão Fiduciária relativas ao exercício de 2023.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: ISL - ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF 07.184.946/0001-02, JONES SANTA LÚCIA, DEIZI SANTA LÚCIA, LILIAN SANTA LÚCIA; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Fiduciante cedeu a totalidade dos direitos creditórios provenientes dos Certificados de Depósito Bancário ? CDB, cujas características estão descritas no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária e a a titularidade de todos e quaisquer valores e direitos, atuais ou futuros, detidos ou a serem detidos como resultado de valores depositados, a qualquer tempo, de titularidade da Cedente, oriundos do resgate dos Direitos Creditórios CDB.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 67.200.000,00	Quantidade de ativos: 67200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: CDI + 0,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 117



Volume na Data de Emissão: R\$ 115.000.000,00	Quantidade de ativos: 115000
Data de Vencimento: 29/11/2033	
Taxa de Juros: 101,25% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (MITSUO MATSUNAGA e MISAKO MATSUNAGA); e (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - MITSUO MATSUNAGA cedeu todos os direitos creditórios, principais e acessórios, atuais e futuros (incluindo, sem limitação, recebíveis, créditos, direitos de indenização e multas), decorrentes da Conta Vinculada, bem como quaisquer recursos eventualmente em trânsito para ou de tal conta, ou em compensação bancária, bem como quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 116.250.000,00	Quantidade de ativos: 116250
Data de Vencimento: 15/12/2028	
Taxa de Juros: PRE + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no	



âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.

Garantias: **Garantias: (i) Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 123
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 18/10/2025	
Taxa de Juros: CDI + 1,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Demonstrativos contábeis consolidados da Cedente do encerramento do respectivo exercício trimestral referente ao ano de 2023 e 2024; - Declaração da Cedente atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Verificação quais Créditos do Agronegócio ou Créditos do Agronegócio Adicionais, foram devidamente quitados ou inadimplidos, e o montante disponível em caixa, bem como calculará os Índices de Atrasos e Inadimplências, o Índice de Recompra Facultativa, o Índice de Repasse, o Índice de Resolução e o Índice de Subordinação relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Declaração atestando a inexistência de qualquer das situações prevista na Cláusula 4.3., (ii) do Contrato de Cessão.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 102
Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 03/09/2030	
Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, referente ao período de Janeiro de 2024 a Fevereiro de 2025; - Envio da averbação das matrículas nacionais nº 030999.2.0013727-46 e nº 111.023.013.579-0, devidamente averbadas no RGI competente; - Envio das CPR-Fs registradas nos RTDs competentes; e - Laudo de Avaliação do imóvel emitido em Julho de 2024.	
Garantias: Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) ao Celso, 44,00% (quarenta e quatro por cento; (ii) ao Henrique, 22,00% (vinte e dois por cento); (iii) à Daniela, 19,36% (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: 3	Emissão: 40
Volume na Data de Emissão: R\$ 32.000.000,00	Quantidade de ativos: 32000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN; GILBERTO MARASCHIN; RAFAEL BOGO; ELM AGROPECUÁRIA LTDA; JARL AGROPECUÁRIA LTDA; e IRDB HOLDING AGRO LTDA; e (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis: (a) os Direitos Creditórios que a Cedente detém e/ou virá a deter, em face dos Clientes e dos Produtores Rurais, evidenciados pelos Documentos Comprobatórios, os quais obrigatoriamente deverão ser depositados na Conta Vinculada; (b) a própria Conta Vinculada; (c) os direitos creditórios, recursos, frutos e remunerações da Conta Vinculada; e (d) os títulos, bens e direitos decorrentes das Aplicações Financeiras Permitidas (conforme abaixo definido) e valores decorrentes de seu resgate e de seus rendimentos, incluindo, mas não limitando a, quaisquer investimentos,	



recursos, rendimentos, remunerações, frutos, acréscimos, privilégios, preferências, prerrogativas e ações, investimentos e/ou aplicações realizados com os recursos mantidos na Conta Vinculada.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 6.000.000,00	Quantidade de ativos: 6000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 120% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.336.200.000,00	Quantidade de ativos: 1336200
Data de Vencimento: 15/07/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,4338% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as	



disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 98
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 09/07/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel sob a matrícula nº 1.995 do Cartório de Registro de Imóveis de Medicilândia/PA; (II) Aval pelos: Gencau São Paulo - Indústria e Comércio de Ingredientes Alimentícios Ltda, Adriano Sartori Pedroso e Ernesto Ary Neugebauer (III) Cessão Fiduciária: Cede a posse e a propriedade da Conta Vinculante, bem como todos os Direitos Créditos, e valores oriundos desses Direitos Creditórios.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 701.700.000,00	Quantidade de ativos: 701700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 6,3179% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 346.200.000,00	Quantidade de ativos: 346200
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,7566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as	



disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024;

- Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024;
- Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 337.200.000,00	Quantidade de ativos: 337200
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: IPCA + 6,0074% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 121
Volume na Data de Emissão: R\$ 82.500.000,00	Quantidade de ativos: 82500
Data de Vencimento: 16/12/2030	
Taxa de Juros: IPCA + 7,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio da memória de cálculo dos Covenants Financeiros relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras completas da Devedora relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de	



vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de relatórios demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice Financeiro, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice Financeiro relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas das notas explicativas, do relatório da administração e do relatório de revisão dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Envio da declaração assinada pelo Diretor Financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora no âmbito desta Escritura de Emissão; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social relativas ao exercício de 2023 e 2024.

Garantias: **Garantias:** (i) **Fiança - prestada pelo fiador UNIDAS LOCADORA S.A.inscrita no CNPJ sob o nº 45.736.131/0001-70.**

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.000.000,00	Quantidade de ativos: 3000
Data de Vencimento: 30/04/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTD competentes; - Relatórios de recuperação de crédito até março de 2025;	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 814.000.000,00	Quantidade de ativos: 814800



Data de Vencimento: 15/07/2033
Taxa de Juros: PRE + 11,786% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes referente ao exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações financeiras do Patrimônio Separado auditadas pelo Auditor Independente referente ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório trimestral com a descrição das despesas incorridas no respectivo período referente ao 2º, 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024; - Envio das informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 2º e 3º trimestres de 2023 e 2024; e - Envio da declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas neste Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Instrumento de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 106
Volume na Data de Emissão: R\$ 1.682.700.000,00	Quantidade de ativos: 1682700
Data de Vencimento: 15/09/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,964% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cópia de suas demonstrações financeiras auditadas completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; e - Cópia de suas informações trimestrais ("ITR") completas e revisadas pelos auditores independentes relativas ao 3º e 4º trimestres de 2023 e 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 218
Volume na Data de Emissão: R\$ 848.100.000,00	Quantidade de ativos: 848100
Data de Vencimento: 16/11/2033	
Taxa de Juros: PRE + 12,566% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais do Devedor, na forma de seu estatuto social, atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Instrumento de Emissão; e (2) a inexistência de descumprimento de qualquer obrigação prevista no Instrumento de Emissão relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Cópia das demonstrações financeiras auditadas da Devedora completas relativas ao período encerrado, acompanhada de parecer dos auditores independentes relativas ao exercício de 2023 e 2024; - Relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de	



Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, e aos respectivos pagamentos realizado no semestre imediatamente anterior ou até a alocação total do Valor Total da Emissão, conforme o caso, devidamente assinado pelos diretores da ECTP, com poderes para tanto, comprovando a utilização dos recursos aportados, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 1º e 2º semestres de 2023 e 1º e 2º semestres de 2024.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 124
Volume na Data de Emissão: R\$ 361.500.000,00	Quantidade de ativos: 361500
Data de Vencimento: 15/12/2033	
Taxa de Juros: PRE + 11,018% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Envio do relatório, nos termos do modelo constante do Anexo VII do Instrumento de Emissão, relativo à Destinação Futura dos recursos aportados na ECTP, acompanhado das respectivas notas fiscais mencionadas em cada Relatório e seus arquivos XML de autenticação das Notas Fiscais e comprovantes de pagamento referente ao 2º semestre de 2023, 1ºe 2º de 2024.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 32	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 20.000.000,00	Quantidade de ativos: 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval, prestado por: AGROPECUÁRIA RUIZ LTDA.; NATHÁLIA CARVALHO SILVA RUIZ LOURENÇO PETINELLI; JOÃO RUIZ LOURENÇO FILHO; (ii) Cessão Fiduciária: (a) os direitos creditórios de titularidade do Garantidor, presentes e futuros, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda; (b) os direitos de titularidade do Garantidor sobre os recursos decorrentes de eventual sobejo da excussão dos Bens Imóveis Alienados Fiduciariamente em relação ao Percentual Garantido; e (c) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos de Compra e Venda depositados na Conta Arrecadadora, inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta Arrecadadora; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóveis, referente as matrículas: 41.217, 26.789, 41.211, 39.314, 25.626, 36.631, 36.632 e 12.798 do Cartório de	



Registro de Imóveis da Comarca de Piumhi-MG e 31.451 e 31.452 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tanabi-SP.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 43	Emissão: 43
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 17/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cessão Fiduciária e seus aditamentos registrados nos RTD competentes	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTEC INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 44	Emissão: 44
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 15/05/2030	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Cessão Fiduciária e seus aditamentos registrados nos RTD competentes	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Todos os direitos de crédito de titularidade das Cedentes Fiduciantes de titularidade da Suprema na Conta Garantia e eventuais aplicações e investimentos realizados com os direitos de crédito depositados ou de outra forma recepcionados na Conta Garantia Garantia, incluindo todos os juros, atualização monetária, demais produtos, frutos e rendimentos, bem como recursos resultantes das amortizações e resgates de	



Outros Ativos; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas: A Ipê Holding LTDA. e a Zootec Industria e Comércio de Produtos Agropecuários LTDA, concordam em outorgar a garantia de alienação fiduciária de quotas equivalentes a 100% (cem por cento) das cotas de sua titularidade de emissão da Suprema; e (iii) Aval (regulado pelo CDCA) - prestado pelo avalistas JOÃO ANTÔNIO FAGUNDES PARTICIPAÇÕES LTDA, JOÃO ANTONIO FAGUNDES NETO, IPE HOLDING LTDA., ZOOTECH INDUSTRIA E COMERCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA.

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 199.954.000,00	Quantidade de ativos: 199954
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: PRE + 12,8531% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.045.000,00	Quantidade de ativos: 200045
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SEC 93E	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 93
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.001.000,00	Quantidade de ativos: 200001
Data de Vencimento: 15/08/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 7,31% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 16
Volume na Data de Emissão: R\$ 480.000.000,00	Quantidade de ativos: 480000



Data de Vencimento: 15/10/2026
Taxa de Juros: IPCA + 6,9849% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Aval prestada pela Companhia Agrícola Quatá.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 18
Volume na Data de Emissão: R\$ 218.414.000,00	Quantidade de ativos: 218414
Data de Vencimento: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3104% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Rating do 3º e do 4ª Trimestres de 2024; - Declaração assinada pelo diretor da Emissora atestando (1) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Securitização, e (2) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigação perante os titulares dos CRA e o Agende Fiduciário; - Verificação semestral do índices financeiros.	
Garantias: Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 31
Volume na Data de Emissão: R\$ 200.000.000,00	Quantidade de ativos: 200000
Data de Vencimento: 15/06/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 6,2% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - ITR da Avalista referente ao 3º Trimestre de 2024; - Relatório Trimestral de Rating; - Verificação de índices financeiros	
Garantias: Aval prestado pela Dexco S.A.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 32
Volume na Data de Emissão: R\$ 185.000.000,00	Quantidade de ativos: 185000
Data de Vencimento: 16/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	



Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos referente ao 2º Semestre de 2023, ao 1º semestre de 2024 e ao 2º semestre de 2024. - Demonstrações financeiras referente ao ano de 2024 - Índices Financeiros referente ao ano de 2024.
Garantias: (I) Fiança: como fiadores - Fabiano Denis de Paula, Alessandra Francis Nunes de Paula (II) Cessão Fiduciária: sobre futuros Direitos Creditórios oriundos da celebração de novos Contratos de Venda e Compra de Insumos pela Fiduciante; e o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada e de todos e quaisquer Direitos Creditórios. (III) Fundo de Despesa: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, dos recursos da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora no montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas (6 meses de Despesas recorrentes), Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, às Despesas Recorrentes e/ou às Despesas Extraordinárias. (IV) Fundo de Reserva: As Partes concordam em constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, da integralização dos CRA depositados na Conta Centralizadora, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Securitizadora para cobrir eventuais inadimplências da Emitente relacionadas ao pagamento da Remuneração e/ou quaisquer outros valores devidos pela Emitente nos termos do Termo durante o prazo da Operação.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 25
Volume na Data de Emissão: R\$ 45.000.000,00	Quantidade de ativos: 45000
Data de Vencimento: 10/11/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação atualizado dos imóveis da Alienação Fiduciária. - Verificação do índice financeiro.	
Garantias: (i) Aval: em conjunto, Carlos, Carlos Filho, Lenita, Antonio, Marilena e Maria e das Pessoas Jurídicas ITAUEIRA IMOBILIÁRIA LTDA e ITAUEIRA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (ii) Alienações Fiduciárias de Imóveis: sobre os seguintes imóveis de propriedade da Devedora: (i) imóvel objeto da matrícula nº 3.293, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras I); (ii) imóvel objeto da matrícula nº 3.294, do Registro de Imóveis da Comarca de Ipanguaçu/RN (Fazenda Bananeiras II); (iii) imóvel objeto da matrícula nº 465, do Registro de Imóveis da Comarca de Ocara/CE (Fazenda Varzinha ? Gleba B); e (iv)	



o imóvel objeto da matrícula nº 9.248, do Cartório Alexandre Gondim da comarca de Aracati/CE (Sítio Giral II e, em conjunto com a Fazenda Bananeiras I, a Fazenda Bananeiras II e a Fazenda Varzinha ? Gleba B, Imóveis).

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 45
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 16/11/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração assinada por representante da Fiduciante indicando o valor individualizado dos bens móveis Alienados Fiduciariamente referente ao ano exercício de 2023 e 2024; - Demonstrações Financeiras anuais da Cedente referente ao ano exercício de 2023 e 2024;	
Garantias: (i) Fiança prestada por Agripar Participações S.A. e ERNANI KLINGELHOEFER JUDICE. (ii) Cessão Fiduciária: promete ceder, em favor da Fiduciária, (i) os direitos creditórios pecuniários detidos pelo Fiduciante decorrentes da totalidade dos Contratos com Clientes formalizados junto aos Clientes, livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, incluindo, mas não se limitando, aos eventuais aditamentos, multas, encargos, acréscimos, garantias, juros moratórios, direitos ou opções oriundas dos Contratos com Clientes (Direitos Creditórios Clientes), até o limite da Razão de Garantia (conforme abaixo prevista) e desde que possuam prazo de vencimento superior a 1 (um) ano contado de sua respectiva data de celebração; e (ii) todos e quaisquer valores decorrentes do pagamento dos Contratos com Clientes depositados na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão), inclusive aqueles relacionados a aplicações financeiras realizadas a partir da Conta do Patrimônio Separado (Diretos Creditórios Conta do Patrimônio Separado e, em conjunto com os Direitos Creditórios Clientes, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas: as obrigações garantidas pela Alienação Fiduciária objeto do presente Contrato estão descritas no Anexo I do presente contrato. E ainda, integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária: (i) quaisquer novas quotas e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos à Fiduciante, e (ii) quaisquer quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a substituir as Quotas. (iv) Alienação Fiduciária de Equipamentos: promete alienar fiduciariamente à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Equipamentos, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e encargos de qualquer natureza, e seus acessórios utilizados no funcionamento e localizados na Fábrica	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA



Série: 1	Emissão: 46
Volume na Data de Emissão: R\$ 40.000.000,00	Quantidade de ativos: 40000
Data de Vencimento: 31/12/2027	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Informações: - A operação foi declarada vencida antecipadamente nos termos da Assembleia Geral de Titulares dos CRA de 02 de junho de 2023. O saldo Devedor à época era de R\$41.260.948,04. Na mesma assembleia foi autorizado o início dos processos de excussão de garantias que estão em andamento desde então através da Securitizadora.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária: Será constituída a Alienação Fiduciária dos Imóveis, conforme disciplinada na Escritura Pública, sendo que deverão representar, em cada Data de Verificação (conforme definida na Escritura Pública), um montante equivalente ou superior à Razão de Garantia da Alienação Fiduciária (II) Penhor Rural: Penhora de primeiro grau de preferência e sem concorrência de terceiros sobre as plantações de soja e colheitas pendentes ou em via de formação, conforme o caso, relativas às safras 22/23, 23/24, 24/25, 25/26 e 26/27, de propriedade do Devedor (III) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Serão cedidos fiduciariamente os recebíveis de titularidade do Devedor de contrato(s) de fornecimento de soja em valor equivalente a, no mínimo, o Valor Anual devido nesta CPR Financeira no ano da constituição de referida garantia (IV) Aval: Como avalistas (i) ANTÔNIO PIRES RIBEIRO, (ii) SÉRGIO ANTÔNIO VILELA PIRES, (iii) MARIA CRISTINA VILELA PIRES, (iv) JAQUELINE SILVA OLIVEIRA PIRES SILVA OLIVEIRA PIRES (V) Fundos de despesas: Será constituída na conta centralizadora o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora por conta e ordem do Devedor, dos recursos da integralização dos CRA	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 53
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 18/02/2026	
Taxa de Juros: PRE + 13,153% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Informações financeiras trimestrais da Devedora referente ao ano de 2024; - Demonstrações financeiras anuais da Devedora referente ao ano de 2024;	
Garantias: Os CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	



Série: 1	Emissão: 52
Volume na Data de Emissão: R\$ 64.572.000,00	Quantidade de ativos: 64572
Data de Vencimento: 25/05/2027	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração dos representantes legais da Devedora atestando que permanecem válidas as disposições dos documentos da operação; - Demonstrações financeiras completas da Devedora devidamente auditadas referente ao ano de 2024.	
Garantias: (I) Cessão Fiduciária: (i) de todos os direitos creditórios de titularidade da Cedente, (ii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de nº 64507-6, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A, (iii) de todos e quaisquer direitos depositados na conta de 64508-4, mantida na agência nº 8541 do Itaú Unibanco S.A e (iv) todos e quaisquer direitos futuros, detidos e a serem detidos pela Cedente.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 55
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000
Data de Vencimento: 28/04/2028	
Taxa de Juros: CDI + 3,1% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Laudo de avaliação para fins de verificação da razão de garantia do imóvel; - Declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização; e (ii) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado da CPR-Financeira e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRA; - Demonstrações financeiras anuais auditadas da Devedora.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos avalistas, sendo eles: ADELINO BISSONI, VILYMAR BISSONI, GLOMIR BISSONI, SANTO NICOLAU BISSONI, DEISE CRISTINA BISSONI SACHETTI e BISSONI AGROPECUÁRIA LTDA; e (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Alienação fiduciária dos imóveis de matrículas descritas no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Anexo I.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 59
Volume na Data de Emissão: R\$ 80.000.000,00	Quantidade de ativos: 80000



Data de Vencimento: 22/05/2028

Taxa de Juros: CDI + 4,8% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação anual dos índices financeiros referente ao ano de 2024; - Relatório de Monitoramento, elaborado pelo Agente de Monitoramento, para verificação do enquadramento dos Critérios de Produtividade e atestando o cumprimento dos itens: (i) garantir a adequada fertilização do solo, bem como a utilização de corretivos quando necessário; (ii) administrar o controle de pragas e doenças, bem como de eventuais queimadas; e (iii) gerenciar a utilização das variedades de cana-de-açúcar adequadas a cada tipo de solo; - Balancetes gerenciais individuais e consolidados da Devedora referente ao ano de 2024.

Garantias: (I) **Aval:** Aval prestado pelos avalistas, sendo eles: **AQUILA FERRUM PARTICIPAÇÕES LTDA, ANDRÉ CANDIDO DE PAULA e ALEXANDRE CANDIDO DE PAULA;** (II) **Alienação Fiduciária:** Aliena fiduciariamente todas as Soqueiras de cana-de-açúcar plantadas, de sua exclusiva titularidade, nos Locais de Lavoura indicados no Anexo II do contrato de Alienação Fiduciária; (III) **Cessão Fiduciária:** Cede fiduciariamente os direitos presente e futuros, da cedente, que seja oriundo do contrato de Compra e venda de cana de açúcar entre a Cedente e a Usina Caeté S.A, cede ainda os recursos que forem depositados na conta corrente de titularidade da Cedente sob o nº 601565-6, mantida na agência da Vórtx, bem como os créditos da cedente contra o Banco Depositário decorrente dos investimentos mantidos;

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.

Ativo: CRA

Série: 1

Emissão: 60

Volume na Data de Emissão: R\$ 18.300.000,00

Quantidade de ativos: 18300

Data de Vencimento: 20/05/2030

Taxa de Juros: IPCA + 8,5% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações referente ao 2ºT, 3ºT e 4ºT de 2023. - Declaração de imposto de renda da Devedora referente ao ano de 2024; - Declaração da Devedora, atestando a recomposição da Área de Preservação Permanente do Imóvel; - Verificação do índice de Cobertura da Cessão Fiduciária; - Informações financeiras anuais completas do Avalista Pessoa Jurídica (Agro Organic Comércio e Representações Ltda); - Declaração de imposto de renda do avalista (Vinicius Oliver Alves).

Garantias: (I) **Aval:** Aval prestados pelos avalistas, sendo eles: **Agro Organic Comércio e Representações Ltda e Vinicius Oliver Alves;** (II) **Alienação Fiduciária:** Aliena fiduciariamente o imóvel de matrícula nº 8.837, registrado no Cartório de Registro de imóvel de Montividiu/GO de propriedade da Devedora; (III) **Cessão Fiduciária:** Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, os recebíveis que sejam



pagos pelos clientes decorrente dos contratos de Compra e Venda de Soja e Milho que deverão ser depositados na conta corrente bancária de titularidade da Devedora de nº 373415-0 e Agência 0001-9 mantida no Arbi S.A, a conta vinculante e dos valores, títulos oriundos da aplicação financeira; e (IV) Fundo de Reserva.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 51
Volume na Data de Emissão: R\$ 18.000.000,00	Quantidade de ativos: 18000
Data de Vencimento: 26/08/2027	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Verificação do índice de cobertura da alienação fiduciária; - Demonstrações financeiras do devedor e dos avalistas referente ao exercício de 2024; - 1º Aditamento a CPR-F devidamente registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo/SP, da Comarca de Estreito/MA e da Comarca de Açailândia/MA; - 1º Aditamento a Alienação Fiduciária de Imóveis; - Declaração do devedor atestando que permanecem válidas as disposições contidas nesta CPR-F, a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações do Emitente em face da Credora e o cumprimento das obrigações assumidas na CPR-F;	
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 1º Tabelionato de Notas e Registro de imóvel, de matrícula nº 4512. (III) Cessão Fiduciária: Cede em garantia, os Direitos Creditórios e a totalidade dos pagamentos feito pelos clientes;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 65
Volume na Data de Emissão: R\$ 300.000.000,00	Quantidade de ativos: 300000
Data de Vencimento: 15/07/2026	
Taxa de Juros: 11,72% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 63



Volume na Data de Emissão: R\$ 35.000.000,00	Quantidade de ativos: 35000
Data de Vencimento: 01/06/2028	
Taxa de Juros: CDI + 8% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Prestado pelos Avalistas, sendo esses nomeados como Avalista no Termo de Securitização; (II) Alienação Fiduciária de Imóvel: Aliena fiduciariamente o imóvel registrado no Cartório de Formosa de Rio Preto/BA, de matrícula 69 e de titularidade da alienante; (III) Cessão Fiduciária: Cede fiduciariamente os Direitos Creditórios, bem como os recurso que forem obtidos com a realização oriundos de operações mercantis nos contratos de Compra e Venda de de soja, milho, feijão, milheto e/ou sorgo. Além disso cede ainda a própria Conta Vinculada e os títulos e valores provenientes de investimentos permitidos;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 64
Volume na Data de Emissão: R\$ 31.000.000,00	Quantidade de ativos: 31000
Data de Vencimento: 15/05/2028	
Taxa de Juros: CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de auditoria das informações financeiras da Devedora e dos Avalistas, elaborado pela empresa Prado Suzuki & Associados S-S; - Verificação anual da Razão de Garantia do Penhor referente ao ano de 2024; - Verificação anual da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária referente ao ano de 2024; - Verificação de índices financeiros; - Verificação do fundo de despesa referente aos meses de maio, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024; - Verificação do fundo de reserva;	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - constituída sobre o Imóvel Matrícula nº 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 nº 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 nº 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 início 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; - Índices Financeiros, com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora e das Fiadoras PJ (LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., JB PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS LTDA., PIRAPAMA BIOENERGIA E GÁS LTDA. E LASTRO GASES INDUSTRIAIS EXPORTAÇÃO E IMPORTAÇÃO S.A.); - Verificação da Razão de Garantia da Cessão Fiduciária.	
Garantias: (i) Contrato de Cessão Fiduciária - a Devedora e a LASA LINHARES AGROINDUSTRIAL S.A., cedem e transferem todos os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros oriundos dos contratos de fornecimento de energia elétrica listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, todo e qualquer crédito que venham a ser titulares em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas e s os direitos creditórios de titularidade da Lasa decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Lasa à importância que sobejar entre o valor de venda forçada dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da referida garantia, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - descrito nas matrículas sob os nº 52.268, 52.322, 52.681, 52.683, 54.031, 54.032, 54.033, 54.034, 54.035, 54.054, 54.084, 54.085, 54.853, 54.854, 54.855, 55.936 e 56.310 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Linhares, Estado do Espírito Santo.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 78
Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00	Quantidade de ativos: 100000
Data de Vencimento: 31/12/2029	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	



Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração firmada por representantes legais, com poderes legais para tanto (a) acerca da veracidade e ausência de vícios dos Índices Financeiros, da veracidade, ausência de vícios e suficiência das informações apresentadas, (b) que permanecem válidas as disposições contidas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, (c) que os ativos industriais da Emitente foram mantidos devidamente segurados, conforme padrão usualmente adotado em seu mercado de atuação; (d) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente; e (e) do cumprimento de todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, incluindo a inexistência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado; - Demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, auditadas por auditor independente registrado na CVM; - Cópia do balanço assinado de cada umas Fiadores Pessoas Jurídicas, relativas ao respectivo exercício social encerrado; - Relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias ao acompanhamento dos Índices Financeiros.

Garantias: (i) Fiança - prestada pelos Fiadores: (i) HÉLIO ZANCANER SANCHES; (ii) PAULINA CÁFARO SANCHES; (iii) EVANDRO SANCHEZ (iv) MARIA EDUARDA BARACAT SANCHEZ; (v) HZS & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 46.677.642/0001-20; (vi) ES & FILHOS AGRÍCOLA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 47.020.583/0001-86; (vii) HZS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 52.983.817/0001-20, (viii) EES ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 53.075.847/0001-00; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Foram alienados os imóveis objetos das matrículas nº 45.589 e nº 54.731, ambas do 1º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP. e os imóveis objetos das matrículas nº 42.336, nº 37.711 e nº 42.335, todos do 2º Oficial do Registro de Imóveis de Catanduva/SP; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - a Devedora cedeu e transferiu a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta (i) todos os direitos creditórios, atuais e/ou futuros, principais e acessórios, de sua titularidade oriundos dos contratos de venda de açúcar e/ou etanol listados no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, (ii) todos e quaisquer direitos creditórios principais e acessórios, existentes ou que venham a se constituir no futuro, decorrentes da Conta Vinculada CDB, e do(s) certificado(s) de depósito bancário a ser(em) adquirido(s) incluindo, mas não se limitando a, recursos, direitos, rendimentos, acréscimos, privilégios, preferências e prerrogativas, conforme descritos no Anexo VIII do Contrato de Cessão Fiduciária e e custodiados junto ao Banco Depositário, na qualidade de custodiante do CDB, (iii) todo e qualquer crédito que a Cedente venha a ser titular em razão de seu saldo positivo existente nas Contas Vinculadas, movimentadas única e exclusivamente pela Securitizadora, nos termos do Contrato de Contas Vinculadas, bem como aqueles mantidos de tempos em tempos nos Investimentos Permitidos Conta Vinculada, e (iv) exclusivamente em garantia do cumprimento das obrigações garantidas previstas no Termo de Emissão de Notas Comerciais 2ª Emissão, sobre os direitos creditórios de titularidade da Cedente, decorrentes do eventual procedimento de excussão da Alienação Fiduciária, no âmbito do leilão extrajudicial, oriundos do direito da Cedente, na qualidade de fiduciante no âmbito da Alienação Fiduciária, à importância que sobejar entre o valor de venda forçada



dos Imóveis e o montante devido à Securitizadora, na qualidade de credora fiduciária, a título de excussão da garantia.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 145.603.000,00	Quantidade de ativos: 145603
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: CDI + 0,85% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 79
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 15/02/2030	
Taxa de Juros: CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: RESGATADA ANTECIPADAMENTE	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas: (a) ELKE MONIKA ZUBER LEH; (b) FRANK MATHEUS LEH; (c) RAINER MATHIAS LEH e DANIELE STOCK LEH; (d) STEPHANIE MAREN LEH MILLA; (e) CHAMPS LEH'S AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 27.596.786/0001-08; (f) FAZENDA JATOBA AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 28.027.674/0001-07; (g) FAZENDA NORICUM AGROPECUARIA LTDA, inscrita no CNPJ nº 78.792.884/0001-51; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos fiduciariamente (a) os direitos creditórios decorrentes dos Recebíveis que deverão ser depositados na Conta Garantia; (b) todos e quaisquer os recursos, presentes e futuros, a qualquer tempo depositados e mantidos na Conta Garantia quaisquer títulos e/ou valores mobiliários adquiridos com tais recursos, que, de tempos em tempos, em decorrência de investimento e/ou aplicação de tais montantes em investimentos ; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis - Alienação fiduciária sobre so imóveis descritos nas matrículas nº 29.452 e 29.453 do 2º Ofício Registro de Imóvel de Guarapuava/PR;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 90
Volume na Data de Emissão: R\$ 43.000.000,00	Quantidade de ativos: 43000



Data de Vencimento: 18/02/2037
Taxa de Juros: IPCA + 11,7% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Pendências: - Aditamento ao Termo de Securitização, com o intuito de ajustar títulos e conceitos invertidos, conforme deliberado na assembleia realizada no dia 31-10-2024; - Comprovar a aquisição dos Equipamentos e celebrar o Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, o qual deverá ser registrado no Cartório de Títulos e Documentos; - Renovação da procuração outorgada, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária; - Comprovante de Notificação à Locatária com a confirmação de recebimento; - Demonstrações financeiras e contrato social atualizado da CELESTE ENERGIA LTDA; - Verificação da razão entre o saldo devedor dos CRI e o saldo devedor dos CRA, pela soma dos valores de venda forçada dos Imóveis em Garantia (loan to value) (?LTV?), conforme apurado por meio do Laudo de Avaliação, deverá ser inferior a 50%.
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista CELESTE ENERGIA LTDA., inscrita no CNPJ nº 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 nº 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 nº 51.866.707/0001-16; (vii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos (a) todos os direitos oriundos do ?Contrato de Locação de Equipamentos de Central Geradora?, conforme identificado no Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária, ncluindo todos e quaisquer valores de principal, e seus acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, (b) todos e quaisquer recursos, direito e crédito, atuais e futuros, principais e acessórios decorrentes dos Direitos Creditórios, depositados e/ou existentes na conta corrente nº 5699351-1, agência 0001, com a QI SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 92
Volume na Data de Emissão: R\$ 65.684.000,00	Quantidade de ativos: 65684
Data de Vencimento: 25/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Fluxo Mínimo Mensal da Cessão Fiduciária referente aos meses de setembro, outubro, novembro e dezembro de 2024;	



Garantias: Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - sobre os imóveis descritos na matrícula nºs 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) RICARDO MARTINS JUNQUEIRA , (b) RENATA SODRÉ VIANA EGREJA JUNQUEIRA, (c) LAAX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 11.008.945/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas nº 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de	



comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 96
Volume na Data de Emissão: R\$ 30.400.000,00	Quantidade de ativos: 30400
Data de Vencimento: 20/02/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) Emilio Mario Fabri Rietmann, (b) Impacto Bioenergia C Ltda., inscrita no CNPJ nº 33.629.276/0001-92, e (c) Impacto Participações Ltda., inscrita no CNPJ nº 28.660.781/0001-60; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos) (i) dos Direitos Creditórios; (ii) da totalidade dos pagamentos, valores ou recursos financeiros recebidos pela Fiduciante em função dos eventuais pagamentos feitos pela Compradora, decorrentes das, e relacionados às, vendas e vendas futuras de produtos agropecuários, evidenciadas nos Contratos de Compra e Venda, os quais deverão ser obrigatoriamente depositados na Conta Centralizadora.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 81.250.000,00	Quantidade de ativos: 81250
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18; (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.



Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 61.273.000,00	Quantidade de ativos: 61273
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros:	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 91
Volume na Data de Emissão: R\$ 15.000.000,00	Quantidade de ativos: 15000
Data de Vencimento: 29/12/2028	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pelos Avalistas (a) RICARDO MARTINS JUNQUEIRA , (b) RENATA SODRÉ VIANA EGREJA JUNQUEIRA, (c) LAAX EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 11.008.945/0001-76; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Lagoa Dourada) - sobre os Imóveis objeto das matrículas (a) 57.119 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP (Fazenda Lagoa Dourada - Gleba 1), (b) 57.120 e 57.121 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel (Fazenda Santa Clara) - sobre o imóvel objeto das matrículas nº 12.134 e 12.135 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Promissão/SP; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - foram cedidos: (a) os direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Cedente, que ingressarem na Conta Vinculada decorrentes do Repasse Financeiro e do Contrato Safra, incluindo de eventuais aditamentos e/ou de novos instrumentos celebrados em substituição a referidos instrumentos, desde que tenham como contraparte a Cooperativa e estejam vinculados ao Contrato de comercialização, (b) todos e quaisquer recursos, rendimentos, direitos e créditos, atuais e futuros, principais e acessórios, da Cedente, emergentes da Conta Vinculada na qual deverão transitar os Recebíveis em montante suficiente para atingir o montante do Fluxo Mínimo, (c) a totalidade dos direitos creditórios de titularidade da Cedente contra o Banco Depositário e/ou contra sociedades do grupo econômico do Banco Depositário decorrentes de investimentos realizados com os recursos eventualmente disponíveis na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Depósito sendo tais investimentos e seus rendimentos líquidos de tributos, vinculados à Conta Vinculada.	



Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	Emissão: 97
Volume na Data de Emissão: R\$ 568.750.000,00	Quantidade de ativos: 568750
Data de Vencimento: 10/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantias: (i) Aval - prestado pela Avalista USINA SANTA ISABEL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 47.524.632/0001-18; (ii) Fundo de Despesas.	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 3	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 340.590.000,00	Quantidade de ativos: 340590
Data de Vencimento: 15/01/2027	
Taxa de Juros: PRE + 10,97% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 196.131.000,00	Quantidade de ativos: 196131
Data de Vencimento: 15/01/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 6,45% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

Emissora: TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 5	Emissão: 87
Volume na Data de Emissão: R\$ 256.403.000,00	Quantidade de ativos: 256403
Data de Vencimento: 15/01/2031	
Taxa de Juros: IPCA + 6,55% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Livro de registro de debêntures nominativas;	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo IV

Termo de Emissão de Notas Comerciais

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS
COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM ATÉ TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO
PRIVADA, DA PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.**

celebrado

entre

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.
na qualidade de Devedora,

OPEA SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Securitizadora

19 de maio de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, EM ATÉ TRÊS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

Pelo presente instrumento particular:

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Toledo, Estado do Paraná, na Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda, CEP 85.903-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 73.856.593/0001-66, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Devedora");

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Credora" ou "Securitizadora");

Em conjunto, Devedora e Credora são doravante denominadas "Partes" e, individual e indistintamente, apenas "Parte".

Resolvem, de comum acordo e em regular forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*" ("Termo de Emissão" ou "Termo de Emissão de Notas Comerciais"), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 ("Lei 14.195"), bem como nos termos e condições a seguir descritos.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Termo de Emissão, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

<u>"Agente Fiduciário dos CRI"</u> :	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário contratado no âmbito da Oferta Pública dos CRI.
<u>"Agência de Classificação de Risco"</u> :	significa a MOODY'S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.455,8º andar, conjunto 82, sala MLBR, CEP 04.543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.101.919/0001.05, ou qualquer

outra que venha substituí-la, devendo tal alteração ser realizada conforme aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada de acordo o previsto no Termo de Securitização.

"Agente Liquidante": significa a **OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.**, sociedade com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º andar, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

"ANBIMA": significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

"Aplicações dos Fundos" significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas com os recursos mantidos nas Contas Centralizadoras, a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, tais como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.

"Assembleia Especial de Titulares dos CRI": significa a assembleia especial de Titulares dos CRI prevista no Termo de Securitização, que poderá ser conjunta ou individualizada por série dos CRI, a fim de deliberar sobre matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

"Autoridade": significa qualquer pessoa jurídica (de direito público ou privado), entidades ou órgãos, agentes públicos e/ou qualquer pessoa natural, vinculada, direta ou indiretamente, ao Poder Público na República Federativa do Brasil, quer em nível federal, estadual, distrital ou municipal, incluindo, sem limitação, entes representantes dos Poderes Executivo, Legislativo e/ou Judiciário, entidades da administração pública direta ou indireta, entidades autorreguladoras e/ou qualquer pessoa com poder normativo, fiscalizador e/ou punitivo na República Federativa do Brasil.

"B3": significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob nº 09.346.601/0001-25.

"CCI" significa as Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, a serem emitidas nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representando os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais.

"CMN": significa o Conselho Monetário Nacional.

<u>"Código Civil Brasileiro":</u>	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Código de Processo Civil":</u>	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
<u>"Conta Centralizadora 1":</u>	Significa a conta corrente de nº 7331-4, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão.
<u>"Conta Centralizadora 2":</u>	Significa a conta corrente de nº 99229-6, na agência 0910 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão.
<u>"Contas Centralizadoras"</u>	significa, quando referidas em conjunto e indistintamente, a Conta Centralizadora 1 e a Conta Centralizadora 2.
<u>"Controlada":</u>	qualquer sociedade controlada (conforme definição de "controle" prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), diretamente ou por meio de outras controladas, pela Devedora.
<u>"Contrato de Distribuição":</u>	significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima)"</i> ^a <i>Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda."</i> , celebrado em 19 de maio de 2025, entre a Securitizadora, a Devedora e o Coordenador Líder da Oferta.
<u>"Contrato de Escrituração":</u>	significa o <i>"Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Valores Mobiliários"</i> , celebrado entre o Escriturador das Notas Comerciais, a Securitizadora e a Devedora em 16 de maio de 2025.
<u>"Coordenador Líder"</u>	Significa o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-133, inscrita no CNPJ sob o n.º 46.482.072/0001-13, na qualidade de coordenador líder da Oferta Pública dos CRI.
<u>"Créditos Imobiliários":</u>	significa os créditos imobiliários decorrentes das Notas Comerciais, representados pela CCI, correspondentes à obrigação da Devedora de pagar à Securitizadora a totalidade: (i) dos créditos oriundos das Notas Comerciais, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos neste Termo de

Emissão; bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora com relação às Notas Comerciais, por força do Termo de Emissão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como remuneração, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais.

"CRI": significa, conjuntamente, os certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, emitidos por meio do Termo de Securitização.

"Data de Amortização das Notas Comerciais" Significa, quando referidas em conjunto e indistintamente, a Data de Amortização das Notas Comerciais 1ª Série, a Data de Amortização das Notas Comerciais 2ª Série e a Data de Amortização das Notas Comerciais 3ª Série.

"Data de Amortização das Notas Comerciais 1ª Série" Tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.3 abaixo.

"Data de Amortização das Notas Comerciais 2ª Série" Tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.7 abaixo.

"Data de Amortização das Notas Comerciais 3ª Série" Tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.12 abaixo.

"Data de Integralização": significa cada data em que irá ocorrer a integralização das Notas Comerciais, em moeda corrente nacional, à vista, de acordo com os procedimentos previstos neste Termo de Emissão, incluindo, mas sem limitação, a Primeira Data de Integralização.

"Data de Pagamento da Remuneração": significa, quando referidas em conjunto e indistintamente, a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série.

"Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série": significa cada data em que irá ocorrer um evento de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 1ª Série, conforme descritas no Anexo I ao presente Termo de Emissão.

<u>"Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série":</u>	significa cada data em que irá ocorrer um evento de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 2ª Série, conforme descritas no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Emissão.
<u>"Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série":</u>	significa cada data em que irá ocorrer um evento de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais da 3ª Série, conforme descritas no <u>Anexo I</u> ao presente Termo de Emissão.
<u>"Data de Vencimento Notas Comerciais 1ª Série"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2.1.
<u>"Data de Vencimento Notas Comerciais 1ª Série"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2.2.
<u>"Data de Vencimento Notas Comerciais 1ª Série"</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.2.3.
<u>"Data de Vencimento":</u>	significa, conjuntamente, a Data de Vencimento Notas Comerciais 1ª Série, a Data de Vencimento Notas Comerciais 2ª Série e a Data de Vencimento Notas Comerciais 3ª Série.
<u>"Despesas"</u>	significa as despesas previstas na Cláusula 11.2 abaixo.
<u>"Dia Útil":</u>	significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária realizada por meio da B3, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação pecuniária que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.
<u>"Documentos da Operação":</u>	conforme definidos cada um no Termo de Securitização, significa, em conjunto, (i) este Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição e eventuais termos de adesão ao Contrato de Distribuição; (v) o Aviso ao Mercado; (vi) o Anúncio de Início; (vii) o Anúncio de Encerramento; (viii) o material publicitário da Oferta; (ix) documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; (x) os prospectos da Oferta, nos formatos preliminar (" <u>Prospecto Preliminar</u> ") e definitivo (" <u>Prospecto Definitivo</u> ") e, em conjunto com o Prospecto

Preliminar, "Prospectos" ou, individualmente, "Prospecto"; (xi) as intenções de investimento da Oferta Pública dos CRI; (xii) a lâmina da Oferta; (xiii) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação de Securitização e a Oferta que venham a ser celebrados; e (xiv) os demais instrumentos celebrados com prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão, bem como os demais documentos relativos à Emissão e à Oferta.

"Empresa de Auditoria"

significa, para fins deste instrumento, qualquer das quatro maiores firmas globais de auditoria independente, reconhecidas por sua atuação internacional, presença no Brasil, e registro ativo junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), atualmente compostas por: (i) Deloitte Touche Tohmatsu, (ii) PricewaterhouseCoopers (PwC), (iii) Ernst & Young (EY) e (iv) KPMG.

"Efeito Adverso Relevante":

significa a ocorrência de evento ou situação que possa causar alteração adversa e relevante nos negócios, nas condições econômicas, financeiras, operacionais, reputacionais, socioambientais da Devedora, ou que possam impactar, de forma adversa e relevante, a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações, nos termos deste Termo de Emissão.

"Escritura de Emissão de CCI"

significa o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real, Emitidas sob a Forma Escritural*", firmado, nesta data, pela Securitizadora e pela Instituição Custodiante, por meio do qual foram emitidas as CCI e eventuais aditamentos.

"Evento Tributário":

Significa a ocorrência de qualquer evento que acarrete retenção de tributos sobre os rendimentos dos CRI, criação ou majoração de impostos sobre os CRI ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos rendimentos pagos aos Titulares dos CRI.

"Fundo de Despesas":

Significa o Fundo de Despesas que será constituído na Conta Centralizadora 1 para fazer frente ao pagamento das Despesas, presentes e futuras, conforme previsto neste Termo de Emissão.

"Grupo Econômico":

significa o conjunto formado pela Devedora e por suas Controladas, diretas ou indiretas, o que inclui a (a) Centralpack Embalagens Ltda. (CNPJ nº 07.227.026/0001-16); (b) NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda. (CNPJ nº 11.034.934/0001-60); (c) Nova Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. (antiga Biocinese Centro de Estudos Farmacêuticos Ltda., CNPJ nº

07.521.890/0002-07); (d) Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. (CNPJ nº 07.606.029/0001-60); e (e) eventuais novas Controladas, diretas ou indiretas, da Devedora, constituídas após a celebração deste Termo de Emissão (sendo este item (e), isoladamente, denominado "Novas Controladas").

" <u>IBGE</u> ":	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>IPCA</u> ":	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
" <u>Instituição Custodiante</u> " ou " <u>Custodiante</u> ":	significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 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, responsável pela guarda deste Termo de Emissão.
" <u>Instituições Oficiais de fomento</u> ":	significa quaisquer entidades financeiras públicas, controladas direta ou indiretamente pela União, Estados ou Municípios, que atuem no fomento ao desenvolvimento econômico ou social, tais como o BNDES, FINEP, entre outras.
" <u>Investidores</u> ":	significa os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados, considerados em conjunto e indistintamente.
" <u>Investidores Profissionais</u> ":	significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM 30.
" <u>Investidores Qualificados</u> ":	significa os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30.
" <u>Lei 11.101</u> ":	significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
" <u>Lei 14.430</u> ":	significa a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
" <u>Lei de Lavagem de Dinheiro</u> ":	significa a Lei nº 9.617, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
" <u>Lei de Mercado de Capitais</u> ":	significa a Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ":	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

<u>“Legislação Socioambiental”:</u>	significa a legislação ambiental, trabalhista e previdenciária em vigor, incluindo, sem limitação, a Política Nacional do Meio Ambiente, as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, as normas relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como as demais legislações e regulamentações ambientais, trabalhistas e previdenciárias supletivas.
<u>“Oferta” ou “Oferta Pública dos CRI”:</u>	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme de colocação para o Valor Total da Emissão, a ser realizada com a intermediação do Coordenador Líder, desde que e somente se satisfeitas todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização, que devem ser cumpridas até a data da concessão do registro automático da oferta pública dos CRI na CVM ou até a data de liquidação da oferta pública dos CRI, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN nº 5.118 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e em vigor.
<u>“Ônus” e o verbo correlato “Onerar”:</u>	significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que tenha o efeito prático similar a qualquer das expressões acima.
<u>“Operação de Securitização”:</u>	significa a operação estruturada de securitização de Créditos Imobiliários representados pelas CCI que resultará na emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização.
<u>“Partes Relacionadas”</u>	significa quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que atendam à definição constante do Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), incluindo, mas não se limitando a: (i) sociedades controladoras, Controladas, coligadas ou sob controle comum da Devedora; (ii) administradores e seus familiares próximos.
<u>“Período de Capitalização”:</u>	significa o intervalo de tempo que se inicia: (i) a partir da primeira data de integralização dos CRI, inclusive, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração, exclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização; e (ii) na respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração do respectivo período, conforme as Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, Datas de Pagamento da Remuneração

	das Notas Comerciais 2ª Série e das Datas de Pagamento da Remuneração Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, constantes da tabela no <u>Anexo I</u> deste Termo de Emissão, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou data do resgate decorrente do Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou do resgate decorrente do Vencimento Antecipado da totalidade Notas Comerciais, conforme o caso, nos termos previstos neste Termo de Emissão.
<u>“Primeira Data de Integralização”:</u>	significa a primeira data em que ocorrer a integralização das Notas Comerciais, em moeda corrente nacional, à vista, de acordo com os procedimentos previstos neste Termo de Emissão.
<u>“Regras e Procedimentos ANBIMA”:</u>	significa as Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, expedidas pela ANBIMA, em vigor desde 24 de março de 2025.
<u>“Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.3 abaixo.
<u>“Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.9 abaixo.
<u>“Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série”</u>	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.9.14 abaixo.
<u>“Relatório de Classificação de Risco”</u>	Significa o relatório de classificação de risco a ser emitido anualmente pela Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco dos CRI.
<u>“Relatório de Classificação de Risco das Notas Comerciais”</u>	Significa o relatório de classificação de risco a ser emitido anualmente pela Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco das Notas Comerciais.
<u>“Remuneração”:</u>	significa, em conjunto, a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série.
<u>“Resolução CMN nº 5.118”:</u>	significa a Resolução do CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.

" <u>Resolução CVM 30</u> ":	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 60</u> ":	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 80</u> ":	significa a Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada.
" <u>Resolução CVM 160</u> ":	significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
" <u>Taxa DI</u> "	a variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, "extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 – Segmento CETIP UTM, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).
" <u>Termo de Securitização</u> ":	significa o " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª a Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.</i> ", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, conforme aditado de tempos em tempos.
" <u>Titulares dos CRI</u> " ou " <u>Titulares de CRI</u> "	Significam os Investidores que venham a subscrever e/ou adquirir os CRI.

2. **AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS**

2.1. O presente Termo de Emissão foi celebrado com base nas deliberações da reunião de sócios da Devedora realizada em 19 de maio de 2025 ("Aprovação Societária"), na qual os sócios da Devedora deliberaram e aprovaram (i) os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da Devedora ("Emissão" e "Notas Comerciais", respectivamente); (ii) a participação na Oferta; e (iii) a contratação de todos os prestadores de serviços relacionados à Oferta, incluindo, sem limitação, a Securitizadora, o Agente Liquidante, o Escriturador, o Custodiante bem como os demais prestadores envolvidos na Oferta.

3. **REQUISITOS**

3.1. Protocolo e Arquivamento da Aprovação Societária. A Aprovação Societária deverá ser protocolada na Junta Comercial do Estado do Paraná ("JUCEPAR"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura, devendo a Devedora encaminhar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, uma cópia da respectiva Aprovação Societária devidamente arquivadas na JUCEPAR no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data

do respectivo arquivamento.

3.2. Dispensa de Registro da Emissão na CVM e na ANBIMA. A presente Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA, uma vez que as Notas Comerciais serão objeto de colocação privada, sem qualquer intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou qualquer esforço de venda perante investidores indeterminados e/ou o público em geral, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195.

3.3. Dispensa de Registro para Distribuição e Negociação. As Notas Comerciais não serão registradas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Notas Comerciais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI. As transferências de titularidade das Notas Comerciais serão realizadas conforme os procedimentos do Escriturador.

4. OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA

4.1. Objeto Social da Devedora. Nos termos da Cláusula Segundado contrato social da Devedora atualmente em vigor, o objeto social da Devedora é: (a) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos alopáticos para uso humano, incluindo os produtos de Controle Especial (Portaria 344, de 12 de maio de 1998 do Ministério da Saúde - Secretaria de Vigilância Sanitária); (b) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de produtos farmoquímicos; (c) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de medicamentos para uso veterinário; (d) indústria, comércio atacadista, importação e exportação de produtos alimentícios na forma de suplementos alimentares em cápsulas ou comprimidos (produtos nutracêuticos); (e) indústria e comércio atacadista de embalagens plásticas; (f) indústria e comércio atacadista de embalagens de alumínio; (g) comércio atacadista, importação e exportação de cosméticos e produtos de perfumaria; (h) comércio atacadista, importação e exportação de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar; (i) comércio atacadista, importação e exportação de instrumentos e materiais para uso médico, cirúrgico, hospitalar e de laboratórios; (j) Prestação de serviços de testes físicos, químicos e outros testes analíticos de todos os tipos de materiais e de produtos; (k) prestação de serviços de pesquisa e desenvolvimento de produtos fármacos; e (l) prestação de serviços de combinados de escritório e apoio administrativo.

5. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

5.1. Número da Emissão. A presente Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Devedora.

5.2. Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão é de, inicialmente, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), a ser alocado entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo). A quantidade final de Notas Comerciais a ser emitida e alocada em cada Série e a quantidade de Séries serão objeto de aditamento ao presente Termo de Emissão, conforme disposto na Cláusula 5.4.2 abaixo.

5.3. Séries. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (em conjunto, "Séries", e, individual e indistintamente, "Série"), sendo a 1ª (primeira) série denominada "1ª Série", a 2ª (segunda) série denominada "2ª Série", a 3ª (terceira) série denominada "3ª Série".

5.3.1. A existência de cada Série e a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada no âmbito da 1ª Série ("Notas Comerciais 1ª Série"), no âmbito da 2ª Série ("Notas Comerciais 2ª Série") e/ou no âmbito da 3ª Série ("Notas Comerciais 3ª Série") serão definidas de acordo com o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da Oferta Pública dos CRI, conforme o Sistema de Vasos Comunicantes, nos termos da Cláusula 5.3.2 abaixo.

5.3.2. De acordo com o sistema de vasos comunicantes, a quantidade de Notas Comerciais emitida em cada uma das Séries deverá ser deduzida da quantidade total de Notas Comerciais prevista na Cláusula 5.4 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada nas outras Séries, de forma que a soma das Notas Comerciais alocadas em cada uma das séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Notas Comerciais objeto da Emissão. Não haverá valor mínimo ou máximo para alocação entre as séries, sendo que qualquer uma das séries poderá não ser emitida ("Sistema de Vasos Comunicantes").

5.4. Quantidade. Serão emitidas 200.000 (duzentas mil) Notas Comerciais. A quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada uma das Séries será definida de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da Oferta Pública dos CRI, observado o disposto na Cláusula 5.4.1 abaixo.

5.4.1. As Notas Comerciais serão alocadas entre as Séries de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, de forma a atender a demanda a ser verificada com base no resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da Oferta Pública dos CRI.

5.5. Procedimento de *Bookbuilding*

5.5.1. No âmbito da Oferta Pública dos CRI, o Coordenador Líder da Oferta organizará um procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reservas (conforme definido no Termo de Securitização) previsto nos prospectos da Oferta Pública dos CRI, sem lotes mínimos ou máximos, para definir: **(i)** o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Notas Comerciais, conforme Sistema de Vasos Comunicantes, ressalvado que qualquer uma das respectivas Séries poderá ser cancelada; **(ii)** a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Notas Comerciais a ser alocada em cada Série da Emissão das Notas Comerciais; e **(iii)** as taxas finais para a remuneração dos CRI da respectiva Série e, consequentemente, as taxas finais para a Remuneração das Notas Comerciais da respectiva série ("Procedimento de *Bookbuilding*"). Após o Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização, este Termo de Emissão deverá ser aditado para formalizar o resultado dos itens (i) a (iii) acima. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora e/ou pela Securitizadora ou, ainda, aprovação por Assembleia Especial de Titulares de CRI.

5.5.2. Os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* no âmbito da Oferta Pública dos CRI para a fixação das taxas finais da remuneração dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série e, consequentemente, da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série consistirão: **(a)** no estabelecimento de taxa teto para cada série, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar com os valores constantes das taxas máximas previstas para a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série e a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série neste Termo de Emissão; **(b)** no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a remuneração de determinada série, desde que não seja superior à taxa teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta Pública dos CRI, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e **(c)** para apuração da taxa final, (i) 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 da respectiva série), até que seja atingido, o valor da respectiva Série, e (ii) as intenções de investimento canceladas serão desconsideradas no referido procedimento de apuração da taxa final.

5.5.2.1. Caso haja excesso de demanda na taxa final de remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa para a Remuneração das Notas Comerciais, conforme definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, será realizado rateio discricionário pelo Coordenador Líder.

5.6. Subscrição das Notas Comerciais e Vinculação à Emissão de CRI. As Notas Comerciais serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem coobrigação. A Securitizadora, em seguida, emitirá as CCI, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração da Escritura de Emissão de CCI. A Securitizadora, na qualidade de companhia securitizadora de créditos imobiliários, vinculará os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI, nos termos do Termo de Securitização após o integral cumprimento das condições precedentes previstas abaixo, bem como aquelas previstas no Termo de Securitização e no Contrato de Distribuição:

- (i) constituição dos Créditos Imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura deste Termo de Emissão;
- (ii) recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da operação realizada por um dos assessores legais da operação, em padrão de mercado, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelo referido assessor legal; e
- (iii) recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelos assessor legal da Devedora, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, (a) a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, (b) que os signatários dos Documentos da Operação tem poderes de representação, e (c) que foram obtidas 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.

5.6.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 5.6 acima, a Devedora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição das Notas Comerciais pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Securitizadora.

5.6.2. Por força da vinculação das Notas Comerciais aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Notas Comerciais, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização. Não obstante, fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para deliberar sobre: (i) correção de erro grosseiro, de digitação ou aritmético; (ii) alterações a este Termo de Emissão já expressamente permitidas nos termos deste Termo de Emissão; (iii) alterações a este Termo de Emissão em decorrência de exigências formuladas pela CVM e de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como ou demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou entidades reguladoras, tais como B3 e ANBIMA; (iv) redução da remuneração dos prestadores de serviço, conforme descrito no Termo de Securitização; ou (v) alterações a este Termo de Emissão em decorrência da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima não acarretem e/ou possam acarretar qualquer prejuízo à Securitizadora e, conseqüentemente, aos Titulares dos CRI, qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora.

5.6.3. Nos termos do disposto no §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60, quaisquer das alterações realizadas nos termos da Cláusula 5.6.2 acima deverão ser comunicadas aos Titulares dos CRI no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis da data de implementação das referidas alterações.

5.6.4. Tendo em vista o previsto acima, e para os fins de atendimento ao inciso I do artigo 33 da Resolução CVM nº 60, a Instituição Custodiante foi nomeada pela Securitizadora como instituição custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários: (i) 1 (uma) via original emitida eletronicamente do presente Termo de Emissão; (ii) 1 (uma) via original emitida eletronicamente da Escritura de Emissão de CCI; (iii) 1 (uma) via original emitida eletronicamente do Termo de Securitização; e (iv) bem como eventuais aditamentos dos documentos listados nos itens (i) a (iii).

5.7. Escriturador das Notas Comerciais. As Notas Comerciais são emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cópias, cautelares ou certificados, nos termos da Lei 14.195, sendo

os serviços de escrituração prestados por **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Escriturador das Notas Comerciais"). A presente definição inclui quaisquer outras instituições que venham a suceder ao Escriturador das Notas Comerciais na prestação dos serviços relativos à escrituração das Notas Comerciais.

5.7.1. O Escriturador das Notas Comerciais não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular das Notas Comerciais, assumindo apenas a obrigação de escriturar a titularidade das Notas Comerciais ora emitidas.

5.7.2. Na hipótese de o Escriturador das Notas Comerciais vir a ser descredenciado para a prestação dos serviços de escrituração das Notas Comerciais, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI para o fim de decidir sobre a contratação de novo Escriturador das Notas Comerciais para as Notas Comerciais, o que deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de descredenciamento, e deverá ser informado à Securitizadora pela Devedora em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que esta tiver ciência do descredenciamento.

5.7.3. Nos termos do artigo 51, incisos I ao IV, da Lei 14.195, o serviço de escrituração realizado pelo Escriturador das Notas Comerciais deverá ser efetuado em sistemas que atendam aos seguintes requisitos: (i) comprovação da observância de padrões técnicos adequados, em conformidade com os *Princípios para Infraestruturas do Mercado Financeiro do Bank for International Settlements* (BIS), inclusive no que diz respeito à segurança, à governança e à continuidade de negócios; (ii) garantia de acesso integral às informações mantidas por si ou por terceiros por elas contratados para realizar atividades relacionadas com a escrituração; (iii) garantia de acesso amplo a informações claras e objetivas aos participantes do mercado, sempre observadas as restrições legais de acesso a informações; e (iv) observância de requisitos e emprego de mecanismos que assegurem a interoperabilidade com os demais sistemas de escrituração autorizados pela CVM.

6. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

6.1. Independentemente da ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão ou do resgate antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos e captados pela Devedora com a Emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora (o que, para que não haja dúvidas, inclui sua matriz e quaisquer de suas filiais), até a Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro, para pagamento de gastos, custos e despesas **ainda não incorridos** diretamente atinentes à construção, expansão, desenvolvimento e reforma, de determinados imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo III.A do presente Termo de Emissão de Notas Comerciais (os "Empreendimentos Destinação" e a "Destinação de Recursos").

6.1.1. Ocorrendo resgate antecipado ou vencimento antecipado das Notas Comerciais, as

obrigações da Devedora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes a Destinação de Recursos perdurarão até a Data de Vencimento dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

6.2. A Devedora não captou recursos através da emissão de instrumentos de dívida utilizando os gastos e despesas relativas aos Empreendimentos Destinação, conforme previsto no Anexo III.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais ("Custos e Despesas") como lastro por destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no Anexo III.B deste Termo de Emissão de Notas Comerciais

6.3. Os recursos a serem destinados aos Empreendimentos Destinação serão integralmente utilizados pela Devedora, nas porcentagens indicadas no Anexo III.B. A porcentagem destinada a cada Empreendimento Destinação, conforme descrita no Anexo III.B, poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida por meio de aditamento a este Termo de Emissão de Notas Comerciais e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Empreendimento Destinação.

6.3.1. Com relação ao cronograma indicativo constante do Anexo III.C a este Termo de Emissão, tal cronograma é **meramente indicativo**, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo, (i) não será necessário notificar a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, tampouco aditar este Termo de Emissão de Notas Comerciais ou o Termo de Securitização e (ii) tal atraso não implicará em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou em resgate antecipado dos CRI.

6.4. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, inserir novos empreendimentos imobiliários dentre aqueles identificados como Empreendimentos Destinação ("Novos Empreendimentos Destinação") para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, desde que referida inserção seja objeto de aprovação prévia pela maioria simples dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores, seja em primeira ou em segunda convocação, nos termos do Termo de Securitização.

6.5. A inserção de Novos Empreendimentos Destinação deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível. Caso a solicitação de inserção seja aprovada pelos Titulares de CRI ou caso a referida Assembleia Especial de Investidores relativa à inserção de Novos Empreendimentos Destinação não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação (hipótese em que a proposta da Devedora para a inserção dos Novos Empreendimentos Destinação será considerada aprovada), o presente Termo de Emissão e o Termo de Securitização deverão ser aditados para incluir os Novos Empreendimentos Destinação, devendo tais aditamento

ser celebrados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da Destinação de Recursos em questão.

6.6. A Devedora (i) encaminhará para a Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, até 90 (noventa) dias após o encerramento de cada semestre social (ou, no semestre em que ocorrer a Data de Vencimento dos CRI, até a Data de Vencimento dos CRI ou, ainda, até que os recursos sejam utilizados na integralidade, caso ocorra antes da Data de Vencimento), relatório no formato constante do Anexo IV deste Termo de Emissão devidamente assinado por seu diretor financeiro ("Relatório de Verificação"), informando o valor total destinado a cada Empreendimento Destinação durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação, sendo que o primeiro Relatório de Verificação deverá ser entregue pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI até 30 de setembro de 2025; e (ii) no mesmo prazo, enviará à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI (ou disponibilizará *link* para consulta online) os respectivos documentos comprobatórios da Destinação de Recursos para os Empreendimentos Destinação (notas fiscais, notas de débito e faturas, por exemplo) ("Documentos Comprobatórios Destinação"). A Devedora deverá encaminhar o Relatório de Verificação sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, após questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores. Caso a Devedora não entregue o Relatório de Verificação nos termos e condições previstos deste Termo de Emissão, a mesma incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

6.7. Para fins do disposto na Cláusula 6.6 acima, a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI poderá solicitar, sempre que julgar necessário, documentos ou informações adicionais referentes à Destinação de Recursos ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, inclusive atos societários e demais Documentos Comprobatórios Destinação que julgar necessário para acompanhamento da Destinação de Recursos, os quais deverão ser apresentados pela Devedora, por meio eletrônico ou físico, no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora de qualquer determinação ou solicitação de autoridades ou órgãos reguladores, leis ou regulamentação aplicável.

6.8. O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar semestralmente a Destinação de Recursos, exclusivamente e nos termos previstos nesta Cláusula 6, e se compromete a emvidar seus melhores esforços para obter junto à Devedora o Relatório de Verificação e os Documentos Comprobatórios Destinação, a fim de proceder com a verificação da Destinação de Recursos recebidos pela Devedora em decorrência das Notas Comerciais. O Agente Fiduciário dos CRI compromete-se, ao longo da vigência dos CRI, a desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM n.º 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, no âmbito da Emissão e da Oferta, adotando boas práticas e procedimentos para o cumprimento do seu dever de diligência, não limitando-se à verificação por meio dos documentos encaminhados pela Devedora, devendo buscar outros documentos que possam

comprovar a completude e ausência de falhas e/ou de defeitos das informações apresentadas nos Documentos Comprobatórios Destinação, se necessário.

6.9. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Notas Comerciais.

6.10. A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios não contratuais) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da comprovada utilização dos recursos oriundos das Notas Comerciais de forma diversa da estabelecida neste Termo de Emissão.

6.11. Para os fins da presente Cláusula, o Agente Fiduciário dos CRI não realizará diretamente o acompanhamento físico das obras dos Empreendimentos Destinação, estando tal acompanhamento restrito ao envio, pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios Destinação.

6.11.1. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário dos CRI assume que as informações e os documentos encaminhados pela Devedora para verificação da Destinação de Recursos descrita na presente Cláusula 6 são verídicos e não foram objeto de fraude ou adulteração.

7. CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS

7.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será 17 de junho de 2025 ("Data de Emissão").

7.2. Prazo e Data de Vencimento das Notas Comerciais.

7.2.1. As Notas Comerciais 1ª Série terão um prazo total de 1.826 (mil oitocentos e vinte e seis) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de junho de 2030 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 1ª Série"), ressalvadas as hipóteses resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.2.2. As Notas Comerciais 2ª Série terão um prazo total de 2.555 (dois mil, quinhentos e cinquenta e cinco) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2032 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.2.3. As Notas Comerciais 3ª Série terão um prazo total de 3.650 (três mil seiscentos e cinquenta) dias corridos a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de junho de 2035 ("Data de Vencimento Notas Comerciais 3ª Série"), ressalvadas as hipóteses de

resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, do Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou do Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.3. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário de cada uma das Notas Comerciais, na Data de Emissão, será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

7.4. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. As Notas Comerciais são emitidas sob a forma escritural, sem emissão de cédulas, cautelas ou certificados, nos termos permitidos pela Lei 14.195, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será atribuída exclusivamente por meio de controle realizado nos sistemas informatizados do Escriturador das Notas Comerciais, por meio de extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador das Notas Comerciais, nos termos do artigo 49 da Lei 14.195.

7.5. Repactuação Programada. As Notas Comerciais não estarão sujeitas à repactuação programada.

7.6. Garantias. As Notas Comerciais não contam com garantias reais e/ou fidejussórias.

7.7. Resgate Antecipado Facultativo

7.7.1. A Devedora poderá realizar, em conjunto ou isoladamente ("Resgate Antecipado Facultativo"), (i) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais 1ª Série a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais 2ª Série a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) o resgate antecipado facultativo da totalidade das Notas Comerciais 3ª Série a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de junho de 2030 (inclusive).

7.7.2. O Resgate Antecipado Facultativo, a exclusivo critério da Devedora, será permitido desde que com relação à totalidade das Notas Comerciais de qualquer uma das Séries ou à totalidade das Séries em conjunto.

7.7.2.1. Valor do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais da 1ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo; e (iv) do prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos itens (i) a (iii) acima.

7.7.2.2. Valor do Resgate Antecipado Facultativo 2ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 2ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo; e

- (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso:

$$VP = \left[\sum_{k=1}^n \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right) \right]$$

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 2ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 2ª Série, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

nk = número de dias entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

7.7.2.3. Valor do Resgate Antecipado Facultativo 3ª Série. No caso de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 3ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 3ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série que serão objeto de Resgate Antecipado Facultativo; ou
- (b) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série;

C = conforme definido na Cláusula 7.9.13 abaixo, conforme o caso, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série.

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo “n” um número inteiro;

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

$$[(1 + \text{TESOUROIPCA}) \times 1]^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série.

nk = número de dias entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

Duration = equivale à somatória da ponderação dos prazos de vencimento de cada pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, pelo seu valor presente, calculada em anos, conforme fórmula abaixo:

$$Duration = \left(\frac{\sum_{k=1}^n nk \times \left(\frac{VNE_k}{FVP_k} \right)}{VP} \times \frac{1}{252} \right)$$

7.7.3. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização do respectivo Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 1ª Série, das Notas Comerciais 2ª Série e/ou das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, por meio de comunicação escrita endereçada à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador e ao Agente Liquidante, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do evento. Tal comunicado deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo da respectiva série, incluindo (i) a projeção do Valor do Resgate Antecipado Facultativo; (ii) a data efetiva para o Resgate Antecipado Facultativo; e (iii) demais

informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo da respectiva série ("Notificação de Resgate Antecipado Facultativo").

7.7.4. O envio da Notificação de Resgate Antecipado Facultativo: (i) implicará na obrigação irrevogável e irretratável de resgate antecipado das Notas Comerciais pelo Valor do Resgate Antecipado Facultativo, o qual deverá ser pago pela Devedora à Securitizadora no 5º (quinto) Dia Útil após o envio da Notificação de Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) fará com que a Securitizadora inicie o procedimento para o resgate antecipado da totalidade dos CRI da respectiva série, conforme disciplinado no Termo de Securitização.

7.7.5. Uma vez pago o Valor do Resgate Antecipado Facultativo, a Devedora cancelará as respectivas Notas Comerciais.

7.8. Amortização Extraordinária Facultativa

7.8.1. A Devedora poderá, em conjunto ou isoladamente ("Amortização Extraordinária Facultativa"), amortizar extraordinariamente (i) as Notas Comerciais 1ª Série a partir do 30º (trigésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2027 (inclusive); (ii) as Notas Comerciais 2ª Série a partir do 42º (quadragésimo segundo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de dezembro de 2028 (inclusive); e/ou (iii) as Notas Comerciais 3ª Série a partir do 60º (sexagésimo) mês a contar da Data de Emissão, ou seja, 17 de junho de 2030 (inclusive).

7.8.2. A Amortização Extraordinária Facultativa será permitida desde que com relação à totalidade das Notas Comerciais de qualquer uma das séries ou à totalidade das séries em conjunto, observado em todos os casos, que a Amortização Extraordinária Facultativa de cada série ficará limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário (atualizado, conforme aplicável) ou saldo do Valor Nominal Unitário (atualizado, conforme aplicável) da respectiva Série.

7.8.2.1. A Devedora deverá comunicar a Securitizadora sobre a realização da Amortização Extraordinária Facultativa com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, ao Escriturador e ao Agente Liquidante.

7.8.2.2. Uma vez realizada a comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, a Devedora passará a ser obrigada a realizar o referido pagamento.

7.8.2.3. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 1ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 1ª Série, o valor a ser pago pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa; e (iv) do prêmio equivalente a 0,30% (trinta

centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, acrescido dos itens (i) a (iii) acima.

7.8.2.4. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 2ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 2ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa; e
- (b) o valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva 'DI x Pré', a ser divulgada pela B3 em sua página na internet acessível, nesta data, por meio do link https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais 2ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Notas Comerciais 2ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 2ª Série, sendo o valor de

cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

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

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

onde:

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à duration remanescente das Notas Comerciais 2ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

nk = número de dias entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 2ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda.

7.8.2.5. Valor da Amortização Extraordinária Facultativa 3ª Série. No caso de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série, o valor a ser pago pela Devedora em relação a cada uma das Notas Comerciais 3ª Série será equivalente ao valor indicado no item (a) ou no item (b) abaixo, dos dois o maior:

- (a) Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido: (i) da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive) e a última Data de Pagamento das Notas Comerciais 3ª Série até a data da Amortização Extraordinária Facultativa (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série que serão objeto de Amortização Extraordinária Facultativa; ou
- (b) Valor presente das parcelas remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios, se houver, e a

quaisquer obrigações pecuniárias e a outros acréscimos referentes às Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso:

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

onde:

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Notas Comerciais 3ª Série;

C = conforme definido na Cláusula 7.9.13 abaixo, conforme o caso, apurado desde a data de início de rentabilidade até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série;

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das Notas Comerciais 3ª Série, apurados na data de integralização dos CRI 3ª Série, sendo o valor de cada parcela “k” equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série.

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Notas Comerciais 3ª Série, sendo “n” um número inteiro;

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

$$[(1 + \text{TESOUROIPCA}) \times 1]^{(nk/252)}$$

TESOUROIPCA = taxa interna de retorno da NTN-B, com *duration* equivalente à *duration* remanescente das Notas Comerciais 3ª Série.

nk = número de dias entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

7.9. Atualização, Remuneração e Amortização das Notas Comerciais.

Notas Comerciais 1ª Série

7.9.1. Amortização Programada das Notas Comerciais 1ª Série. Haverá amortização programada das Notas Comerciais 1ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série devido em 1 (uma) única parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, qual seja, em 17 de junho de 2030, conforme tabela do Anexo I ao presente Termo de Emissão (“Data de Amortização das Notas Comerciais 1ª Série”), ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate

Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.9.2. Atualização Monetária das Notas Comerciais 1ª Série. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

7.9.3. Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios, correspondente ao percentual máximo de até 98,0000% (noventa e oito por cento) ao ano da variação acumulada da Taxa DI, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding* ("Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série"). A Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = VN_e \times (Fator DI - 1)$$

Onde:

"J" = valor da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série acumulada no período, devida no Período de Capitalização das Notas Comerciais 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"VNe" = Valor Nominal Unitário de cada Nota Comercial 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, após incorporação de juros ou amortização, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator DI" = produtório dos fatores das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{nDI} (1 + TDI_k \times p)$$

Onde:

"k" corresponde ao número de ordem das Taxas DI, sendo k um número inteiro;

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

"p": porcentagem, expressa em forma nominal, a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, limitada a 98,0000%;

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

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

Onde:

" DI_k " = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais, considerando a defasagem de 2 (Dois) Dias Úteis.

Observações:

- 1) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3.
- 2) Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização será capitalizado ao Fator DI um prêmio de remuneração equivalente ao Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis, considerando como DI_k a Taxa DI aplicável ao primeiro e ao segundo Dia Útil anterior à Primeira Data de Integralização, *pro rata temporis*.
- 3) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k \times p)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.
- 4) Efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- 5) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.
- 6) Deverá ser considerada a Taxa DI divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem. Exemplo: para cálculo no dia 19 (dezenove), o DI_k considerado será o publicado no final do dia 17 (dezessete), considerando que 19 (dezenove), 18 (dezoito) e 17 (dezessete) são Dias Úteis.

7.9.4. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série. Os valores relativos à Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.9.5. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de

indisponibilidade temporária da Taxa DI na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora relativa às Notas Comerciais 1ª Série e decorrentes deste Termo de Emissão, inclusive a Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, será aplicado, em sua substituição, a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.9.5.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais 1ª Série ou aos CRI 1ª Série por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo. No caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de Titulares de CRI 1ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 1ª Série e, consequentemente, das Notas Comerciais 1ª Série (“Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 1ª Série”).

7.9.5.2. Até a deliberação do Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 1ª Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais 1ª Série, previstas neste Termo de Emissão, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

7.9.5.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Securitizadora das Notas Comerciais 1ª Série de que trata a Cláusula 7.9.5.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

7.9.6. Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 1ª Série entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 1ª Série, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 1ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI 1ª Série ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI 1ª Série, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 1ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) e a última Data de Pagamento até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas

Comerciais. A Taxa DI a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série nessa situação será a última Taxa DI disponível ("Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 1").

Notas Comerciais 2ª Série

7.9.7. Amortização Programada das Notas Comerciais 2ª Série: Haverá amortização programada das Notas Comerciais 2ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário (ou seu saldo, conforme o caso) das Notas Comerciais 2ª Série devido em 2 (duas) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 16 de junho de 2031 e a segunda e última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série, qual seja, em 15 de junho de 2032, conforme tabela do Anexo I ao presente Termo de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Notas Comerciais 2ª Série"), ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.9.8. Atualização Monetária das Notas Comerciais 2ª Série: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, não será atualizado monetariamente.

7.9.9. Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série: A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada ao maior entre: (i) percentual equivalente à Taxa DI baseada no ajuste da curva Pré x DI equivalente ao vértice com vencimento no dia 2 de janeiro de 2030 divulgada pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/), a ser apurada conforme o último preço verificado no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de spread (sobretaxa) equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e (ii) 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série"). A Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

J = valor unitário da remuneração de cada uma das Notas Comerciais 2ª Série no final do respectivo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

$$Fator\ de\ Juros = (taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}$$

onde:

taxa = taxa de juros fixa a ser determinada no Procedimento de *Bookbuilding*, informada com 4 (quatro) casas decimais, na forma decimal; e

DP = número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização das Notas Comerciais 2ª Série ou a data do evento anterior, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo.

Excepcionalmente na primeira data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, deverá ser acrescido à Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série devida um valor equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem à Primeira Data de Integralização, calculado pro rata temporis, de acordo com as fórmulas constantes desta cláusula.

7.9.10. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série. Os valores relativos à Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.9.11. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de indisponibilidade temporária da Taxa DI na data de pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Devedora relativa às Notas Comerciais 2ª Série e decorrentes deste Termo de Emissão, inclusive a Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, será aplicado, em sua substituição, a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da respectiva Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.9.11.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Notas Comerciais 2ª Série ou aos CRI 2ª Série por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo. No caso de inexistir substituto legal para a Taxa DI, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Geral de

Titulares de CRI 2ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 2ª Série e, consequentemente, das Notas Comerciais 2ª Série ("Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 2ª Série").

7.9.11.2. Até a deliberação do Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 2ª Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais 2ª Série, previstas neste Termo de Emissão, a última Taxa DI divulgada oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

7.9.11.3. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Securitizadora das Notas Comerciais 2ª Série de que trata a Cláusula 7.9.11.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada e a Taxa DI, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

7.9.11.4. Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 2ª Série entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 2ª Série, Assembleia Especial de Investidores dos CRI, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 2ª Série, com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Geral de Titulares dos CRI 2ª Série ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI 2ª Série, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 2ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido: (i) da respectiva Remuneração, *pro rata temporis*, desde o mais recente entre a Primeira Data de Integralização da respectiva série (inclusive) e a última Data de Pagamento até a data do efetivo resgate (exclusive); (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Notas Comerciais. A Taxa DI a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série nessa situação será a última Taxa DI disponível ("Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 2").

Notas Comerciais 3ª Série

7.9.12. Amortização Programada das Notas Comerciais 3ª Série: Haverá amortização programada das Notas Comerciais 3ª Série, sendo o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série devido em 3 (três) parcelas anuais, sendo que a primeira parcela deverá ser paga em 15 de junho de 2033, a segunda parcela em 15 de junho de 2034 e a última parcela na Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série, qual seja, em 15 de junho de 2035, conforme tabela do Anexo I à presente Termo de Emissão (cada uma, uma "Data de Amortização das Notas Comerciais 3ª Série" e, em conjunto com a Data de Amortização das Notas Comerciais 1ª Série e a Data de Amortização das Notas Comerciais 2ª Série, "Data de Amortização"), ressalvadas as hipóteses de resgate em razão de Resgate

Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo, Amortização Extraordinária Facultativa e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.9.13. Atualização Monetária das Notas Comerciais 3ª Série: O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, será atualizado mensalmente, a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, pela variação mensal acumulada do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis até a liquidação integral das Notas Comerciais 3ª Série, conforme fórmula abaixo prevista, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série" e "Atualização Monetária Notas Comerciais 3ª Série"):

$$VNa = VNe \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 3ª Série, após atualização, incorporação de juros ou após cada amortização, se houver, referenciados à Primeira Data de Integralização dos CRI, calculados/informados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

n = número total de índices utilizados na atualização monetária das Notas Comerciais 3ª Série, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 (um) até "n";

dup = número de Dias Úteis a Primeira Data de Integralização ou a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior (conforme abaixo definido), inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do IPCA, sendo "dup" um número inteiro.

Excepcionalmente para o primeiro Período de Capitalização, deverá ser acrescido um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis ao “dup”;

dut = número de Dias Úteis entre a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série, exclusive, sendo “ dut ” um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série, considera-se o “ dut ” como sendo o número de Dias Úteis entre o que seria a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série anterior, caso existisse, e a primeira Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série. Para o primeiro período, deverá ser considerado um $dut = 20$ (vinte) Dias Úteis.

NI_k = valor do número-índice do IPCA referente ao mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior, ou na própria Data de Aniversário dos CRI 3ª Série. Após a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série, valor do número-índice do IPCA referente ao mês de atualização. O mês de atualização refere-se à data de cálculo da Atualização Monetária das Notas Comerciais 3ª Série; e

NI_{k-1} = valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês “ k ”.

Observações aplicáveis ao cálculo da Atualização Monetária Notas Comerciais 3ª Série:

1) O fator resultante da expressão abaixo descrita é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento:

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

2) O produtório final 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.

3) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste à Termo de Emissão ou qualquer outra formalidade.

4) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo IBGE.

5) Considera-se “Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série” todo segundo Dia Útil anterior a Data de Aniversário dos CRI 3ª Série (conforme definido no Termo de Securitização).

6) Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série consecutivas.

7) Se até a Data de Aniversário das Notas Comerciais 3ª Série o NI_k não houver sido divulgado, deverá ser utilizado em substituição a NI_k na apuração do Fator “C” um número-índice projetado calculado com base na última projeção disponível divulgada pela ANBIMA (“Número Índice Projetado 3ª Série” e “Projeção 3ª Série”, respectivamente) da variação percentual mensal do IPCA, conforme fórmula a seguir:

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

Onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado 3ª Série do IPCA para o mês de atualização, calculado com 2 (duas) casas decimais, com arredondamento;

Projeção 3ª Série = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização;

O Número Índice Projetado 3ª Série será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Devedora 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.

7.9.14. Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série. A partir da Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios equivalentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitada à maior taxa entre: **(i)** a taxa interna de retorno do Título Público Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 15 de maio de 2033, conforme as taxas indicativas divulgadas pela ANBIMA em sua página na internet (www.anbima.com.br) no fechamento do Dia Útil da data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de *spread* de 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; e **(ii)** a taxa de 7,60% (sete inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série”). A Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série será calculada conforme fórmula abaixo:

$$J = Vna \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios unitários devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = \{[(taxa + 1)^{\frac{DP}{252}}]\}$$

Onde:

taxa = taxa de juros fixa, na forma nominal, informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser definida em Procedimento de *Bookbuilding*;

DP = é o número de Dias Úteis relativo ou Período de Capitalização, sendo "DP" um número inteiro;

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, o "Fator Juros" será calculado até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série no respectivo mês de pagamento; e

Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no "DP", de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI 3ª Série (conforme definido no Termo de Securitização).

7.9.15. Em razão da realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, a Devedora está, desde já, autorizada a celebrar aditamento à presente Termo de Emissão para refletir a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série, da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série e da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, sem necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI e/ou aprovação societária pela Devedora, desde que tal alteração seja devidamente formalizada antes da Primeira Data de Integralização dos CRI, mediante celebração, pelas Partes, de instrumento de aditamento ao presente Termo de Emissão e cumprimento das formalidades descritas neste Termo de Emissão.

7.9.16. Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série. Os valores relativos à Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série serão pagos semestralmente, a partir da Data de Emissão, até a Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série (inclusive), nas datas previstas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Emissão, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo, Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo e/ou Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, nos termos deste Termo de Emissão.

7.9.17. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária do IPCA na data de pagamento de qualquer obrigação

pecuniária da Devedora relativa às Notas Comerciais 3ª Série e decorrentes deste Termo de Emissão, inclusive a Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, será aplicado, em sua substituição, o Número Índice Projetado 3ª Série divulgado pelo número de dias necessários até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, tanto por parte da Devedora quanto por parte da Securitizadora, quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

7.9.17.1. Na hipótese de limitação e/ou não divulgação do IPCA por mais de 30 (trinta) dias após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou, ainda, no caso de extinção ou impossibilidade de aplicação do IPCA às Notas Comerciais 3ª Série ou aos CRI 3ª Série por imposição legal ou determinação judicial, deverá ser aplicado em sua substituição o índice que vier legalmente a substituí-lo. No caso de inexistir substituto legal para o IPCA, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial a ser realizada pelo Titulares de CRI 3ª Série, nos termos previstos no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação, de comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI 3ª Série e, conseqüentemente, das Notas Comerciais 3ª Série ("Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 3ª Série").

7.9.17.2. Até a deliberação do Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 3ª Série, será utilizado, para cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais 3ª Série, previstas neste Termo de Emissão, o último IPCA divulgado oficialmente, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Securitizadora quando da divulgação posterior da taxa/índice de remuneração/atualização que seria aplicável.

7.9.17.3. Caso o IPCA volte a ser divulgado antes da realização da Assembleia Especial a ser realizada pelo Titulares de CRI 3ª Série de que trata a Cláusula 7.9.17.1 acima, ressalvada a hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida assembleia não será mais realizada e o IPCA, a partir de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Remuneração dos CRI 3ª Série desde o dia de sua indisponibilidade.

7.9.17.4. Na hipótese de não haver acordo sobre o Índice Substitutivo da Remuneração dos CRI 3ª Série entre a Devedora, a Securitizadora e os Titulares dos CRI 3ª Série, ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série em primeira ou em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais 3ª Série, com seu conseqüente cancelamento, (i) no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tal Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série ocorreu ou deveria ter ocorrido, considerando primeira e segunda convocações, considerando primeira e segunda convocações, (ii) em outro prazo que venha a ser definido em referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI da 3ª Série, ou (iii) na Data de Vencimento das Notas Comerciais 3ª Série, o que ocorrer primeiro, quando realizada, pelo preço descrito na Cláusula 7.7.2.2 acima, sem incidência de qualquer prêmio. O índice IPCA a ser utilizado para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série (e conseqüentemente dos CRI da 3ª Série) nessa situação será o último índice IPCA disponível ("Resgate Antecipado Obrigatório IPCA")

e quando referida indistintamente com o Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 1 e o Resgate Antecipado Obrigatório Taxa DI Série 2, o "Resgate Antecipado Obrigatório Índice Substitutivo").

7.9.17.5. A Securitizadora ficará responsável, na forma prevista no Termo de Securitização, por comunicar a B3 acerca da ocorrência de um resgate antecipado dos CRI 3ª Série como resultado do Resgate Antecipado Obrigatório IPCA.

7.10. Forma de Subscrição e Integralização das Notas Comerciais

7.10.1. As Notas Comerciais serão subscritas exclusivamente pela Securitizadora.

7.10.2. As Notas Comerciais serão integralizadas à vista pela Securitizadora, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente nº 41878-9, agência 0316, de titularidade da Devedora, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. ("Conta de Livre Movimentação"), exclusivamente com recursos oriundos da integralização dos CRI recebidos pela Securitizadora em qualquer das Contas Centralizadoras. As transferências aqui descritas deverão ser realizadas nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI, desde que tais integralizações dos CRI ocorram até as 16:00h. Na hipótese de este horário ser ultrapassado, as Notas Comerciais serão integralizadas no primeiro Dia Útil subsequente.

7.10.3. Preço de Integralização. O preço de integralização das Notas Comerciais corresponderá ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, se a integralização ocorrer em uma única data ("Preço de Integralização"). Após a Primeira Data de Integralização dos CRI, o Preço de Integralização corresponderá: (i) para as Notas Comerciais 1ª Série, ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 1ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 1ª Série; (ii) para as Notas Comerciais 2ª Série, ao Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 2ª Série; e (iii) para as Notas Comerciais 3ª Série, ao Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série até a próxima Data de Integralização dos CRI 3ª Série. As Notas Comerciais poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, no ato de subscrição dos CRI, utilizando-se 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, sendo que, caso aplicável, o ágio ou deságio, conforme o caso, será aplicado de forma igualitária para todos os CRI de uma mesma série (e, consequentemente, para todas as Notas Comerciais de uma mesma série) subscritos em uma mesma data, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

7.10.4. A Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora a reter, do montante a ser pago à Devedora a título de Preço de Integralização, os valores necessários para o pagamento de todas as despesas da Oferta Pública dos CRI previstas no Termo de Securitização, incluindo, mas não se limitando, às despesas *flat* e o montante necessário para a constituição do Fundo

de Despesas, após o recebimento, pela Securitizadora, dos recursos advindos da integralização dos CRI, conforme definição constante do e nos termos do Termo de Securitização.

7.11. Forma e Local de Pagamento das Notas Comerciais. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão serão efetuados pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora 2, necessariamente até as 16h00min (inclusive) do respectivo dia do pagamento.

7.12. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais, pela Devedora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil para fins de pagamentos, sem quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos.

7.12.1. Considerando a vinculação prevista na Cláusula 5.6 acima, caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 sejam dias em que não sejam considerados Dias Úteis, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente subsequente.

7.12.2. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias nas datas previstas neste Termo de Emissão não lhe dará direito ao recebimento de Remuneração e/ou Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.

7.13. Multa e Juros Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida a qualquer das Partes nos termos deste Termo de Emissão, observados os prazos de cura eventualmente aplicáveis, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Parte inadimplente, incluindo valor de principal e juros remuneratórios ficarão, adicionalmente ao pagamento da respectiva Remuneração e Atualização, conforme aplicável, calculada *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização dos CRI ou da respectiva Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios"):

- (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e
- (ii) juros moratórios não compensatórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*.

7.14. Exigências da CVM, ANBIMA e B3. A Devedora declara seu conhecimento de que, na hipótese de a CVM, bem como de a B3 e/ou ANBIMA comprovadamente realizarem eventuais

exigências ou solicitações relacionadas com a emissão dos CRI, a Devedora ficará responsável, juntamente com a Securitizadora e com o Agente Fiduciário dos CRI, por sanar os eventuais vícios existentes, na respectiva esfera de competência e sem solidariedade entre si, no prazo concedido pela CVM, pela B3 e/ou pela ANBIMA, observadas eventuais prorrogações ou interrupções, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Securitizadora.

7.15. Liquidez e Estabilização. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Notas Comerciais.

7.16. Fundo de Amortização. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

7.17. Classificação de Risco. A Devedora contratou a Agência de Classificação de Risco para a elaboração do relatório de classificação de risco para a dívida corporativa representada pelas Notas Comerciais, devendo ser atualizada anualmente (uma vez a cada ano calendário) a partir da Data de Emissão das Notas Comerciais durante toda a vigência das Notas Comerciais, tendo como base a data de elaboração do primeiro relatório definitivo, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência das Notas Comerciais e dos CRI. A Devedora deverá, durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais: **(i)** manter contratada, às expensas da Devedora ou por meio do Fundo de Despesas, a Agência de Classificação de Risco para a atualização anual da classificação de risco das Notas Comerciais, e **(ii)** divulgar anualmente e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA e do Regras e Procedimentos ANBIMA. A Devedora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página www.opea.com.br (nessa Página, digitar "Prati" no campo de busca, acessar a Página referente à Emissão, localizar o relatório de rating mais recente e clicar em "Download"), nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

7.18. Local de Emissão. As Notas Comerciais serão emitidas no município de Toledo, Estado do Paraná.

8. VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Vencimento Antecipado Automático. Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis ("Eventos de Vencimento Antecipado Automático"), todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão serão declaradas antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de deliberação da Securitizadora ou de Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo que se exigirá da Devedora o pagamento integral, com relação a todas as Notas Comerciais, do Valor Devido Antecipadamente ("Vencimento Antecipado Automático"):

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relativa às Notas Comerciais e/ou prevista neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento

da Operação de que sejam parte, na respectiva data de pagamento prevista, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo vencimento;

- (ii) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial, administrativa ou sentença arbitral, (a) do Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação em sua integralidade; ou (b) qualquer disposição deste Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação que afete o fluxo de pagamentos devido aos Titulares de CRI;
- (iii) (a) questionamento judicial, pela Devedora, e/ou por qualquer entidade do Grupo Econômico sobre a validade, eficácia e/ou executabilidade de qualquer disposição deste Termo de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação; ou (b) prática, pela Devedora, e/ou por qualquer entidade do Grupo Econômico, de qualquer ato visando anular, revisar ou cancelar, por meio judicial ou extrajudicial qualquer disposição deste Termo de Emissão, do Termo de Securitização, ou de qualquer dos Documentos da Operação;
- (iv) qualquer forma de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e/ou em qualquer outro Documento da Operação de que seja parte;
- (v) (a) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora; (d) pedido de autofalência formulado pela Devedora; (e) pedido de falência da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
- (vi) (a) propositura, pela Devedora, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (b) ingresso, pela Devedora, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (c) requerimento, pela Devedora, de antecipação judicial prevista no artigo 6º, parágrafo 12º, da Lei 11.101 ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; (d) proposta, pela Devedora, de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial, ou qualquer outra medida antecipatória, como o pedido de suspensão de execução de dívidas, independentemente do deferimento do respectivo pedido, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; (e) pedido de suspensão pela Devedora, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial ou qualquer evento similar, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou, ainda, (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições incluindo, sem limitação, aquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores;

- (vii) resgate, recompra, amortização ou bonificação de ações, pagamentos aos sócios da Emissora de dividendos, incluindo dividendos a título de antecipação e/ou rendimentos sob forma de juros sobre o capital próprio, ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja inadimplente com qualquer de suas obrigações estabelecidas neste Termo de Emissão e/ou qualquer outro Documento da Operação de que seja parte, observado o respectivo prazo de cura, caso aplicável;
- (viii) cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, exceto (a) nos casos de incorporação, pela Devedora, de qualquer das sociedades de seu Grupo Econômico; (b) por reorganizações societárias entre as sociedades do Grupo Econômico da Devedora, desde que (b.i) não haja alteração da participação direta ou indireta da Devedora nas sociedades do Grupo Econômico envolvidas na reorganização societária; (b.ii) não haja rebaixamento de *rating* dos CRI apurado pela Agência de Classificação de Risco no Relatório de Classificação de Risco imediatamente anterior em razão da reorganização societária; (c) pelos casos de cisão total ou parcial de qualquer das sociedades do Grupo Econômico da Devedora em que ocorra a versão do acervo cindido para a Devedora; (d) no caso de transformação da Devedora em sociedade anônima por ações; e (e) pelos casos em que a Devedora se torne sócia de qualquer outras empresas de seu Grupo Econômico das quais não é sócia na Data de Emissão, contanto que isso não resulte em rebaixamento do *rating* dos CRI apurado pela Agência de Classificação de Risco no Relatório de Classificação de Risco imediatamente anterior;
- (ix) redução de capital social da Devedora, conforme disposto no artigo 174, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, exceto para absorção de prejuízos já conhecidos na Data de Emissão, nos termos da lei;
- (x) inadimplemento, pela Devedora (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação da Devedora (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras moedas;
- (xi) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para a Destinação de Recursos na forma prevista na Cláusula 6.1 deste Termo de Emissão;
- (xii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é falsa ou enganosa; e/ou
- (xiii) caso este Termo de Emissão ou o Termo de Securitização seja, por qualquer motivo, resilido, rescindido ou, por qualquer outra forma, extinto.

8.2. Vencimento Antecipado Não Automático

8.2.1. Mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis ("Eventos de Vencimento

Antecipado Não Automático” e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os “Eventos de Vencimento Antecipado”), a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Securitizadora não o faça, convocarão uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, para que os Titulares dos CRI deliberem pela não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais (“Vencimento Antecipado Não Automático” e, em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, “Vencimento Antecipado”), observadas as disposições da Cláusula 8.2.2 abaixo e seguintes:

- (i) inadimplemento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, principal ou acessória prevista neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação de que seja parte, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- (ii) decisão judicial transitada em julgado desfavorável no âmbito de questionamento sobre a validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer disposição deste Termo de Emissão e/ou de qualquer outro Documento da Operação de que a Devedora seja parte;
- (iii) não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás e/ou licenças (inclusive ambientais) necessárias à realização das atividades sociais da Devedora, exceto por aquelas que (i) estejam em processo tempestivo de renovação, ou (ii) tenham tido sua exigibilidade suspensa, conforme determinado por decisão judicial ou administrativa competente;
- (iv) caso a Devedora deixe de apresentar, nos prazos previstos neste Termo de Emissão, o Relatório de Destinação de Recursos acompanhada de eventuais esclarecimentos e documentos adicionais, comprovando a Destinação de Recursos;
- (v) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora neste Termo de Emissão ou em qualquer outro Documento da Operação é imprecisa, insuficiente, desatualizada, inconsistente ou incorreta, na data em que foram prestadas;
- (vi) protesto de títulos cujo valor individual ou global ultrapasse R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em moeda estrangeira, contra a Devedora ou Novas Controladas, salvo se no prazo legal a Devedora comprovar à Securitizadora que: (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro ou era ilegítimo e foi cancelado ou teve sua exigibilidade suspensa, (b) o protesto seja cancelado ou teve a sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;
- (vii) existência de restrições cadastrais em órgãos de proteção ao crédito (SERASA, SPC, CCF, CADIN, dentre outros, inclusive de caráter fiscal), que venham a recair sobre a Devedora ou Novas Controladas, em valor, individual ou agregado, superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em moeda estrangeira;

- (viii) inadimplemento, pela Devedora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de qualquer decisão judicial e/ou de qualquer decisão arbitral, a partir do momento em que se tornar(em) exequível(eis), cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em moeda estrangeira;
- (ix) desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na perda, pela Devedora ou Novas Controladas, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta de seus ativos em montante superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões);
- (x) existência de procedimento administrativo ou judicial por autoridade competente em face da Devedora, qualquer entidade de seu Grupo Econômico ou seus diretores, administradores, funcionários e representantes, em razão da atuação em desconformidade com as normas que lhe são aplicáveis, sejam locais ou internacionais, que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, à Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, à Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, à *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e ao *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável (em conjunto "Leis Anticorrupção");
- (xi) constituição, pela Devedora, de qualquer obrigação financeira que envolva a outorga de garantia real, exceto nas hipóteses em que (a) tal garantia seja igualmente concedida em favor desta Emissão, de forma a assegurar paridade de tratamento entre os credores (*pari passu*); (b) a obrigação garantida seja contraída junto a Instituições Oficiais de Fomento; e/ou (c) o bem objeto da garantia esteja sendo adquirido por meio de financiamento bancária ou leasing financeiro e o próprio bem seja o único ativo garantindo o pagamento de tal dívida;
- (xii) não observância, pela Devedora, em qualquer exercício social durante toda a vigência da Emissão, dos índices financeiros abaixo indicados ("Índices Financeiros"), a serem apurados anualmente pela Devedora e verificados pela Securitizadora, com base nas demonstrações financeiras anuais individualizadas da Devedora, auditadas por uma Empresa de Auditoria, a partir, inclusive, das informações anuais individualizadas da Devedora relativas ao exercício a findar em 31 de dezembro de 2025:
 - (a) índice financeiro decorrente do quociente da divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo EBITDA (conforme abaixo definido), que deverá ser igual ou inferior a 3,0x (três vezes);

Sendo que, para fins do cálculo dos Índices Financeiros:

"Dívida" significa a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, recebíveis antecipados exclusivamente com direito de regresso cujos

riscos e benefícios não sejam transferidos após a transação ser completada, as fianças e avais prestados em benefício de terceiros, arrendamento mercantil/leasing financeiro e os títulos de renda fixa não conversíveis frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional. Inclui-se também como Dívida (i) os passivos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos), com exceção de hedges operacionais, bem como (ii) quaisquer obrigações de pagamento assumidas pela Emissora em decorrência de operações de fusão, aquisição ou incorporação, inclusive parcelas contingentes ou diferidas (earn-outs).

“Dívida Líquida” significa o valor da Dívida menos as disponibilidades em caixa, aplicações financeiras e ativos decorrentes de instrumentos financeiros (derivativos) e menos o caixa das empresas adquiridas e ainda não consolidadas.

“EBITDA” significa o lucro antes das receitas/despesas financeiras líquidas do imposto de renda e contribuição social, da participação de minoritários, depreciação e amortização. O cálculo do EBITDA deverá incluir o EBITDA pro forma (i) das empresas adquiridas pela Devedora nos 12 (doze) meses anteriores à data da divulgação das últimas demonstrações financeiras auditadas da Devedora, e (ii) que não tenha sido consolidado integralmente em tal período de apuração nas demonstrações financeiras auditadas da Devedora.

- (xiii) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos, exceto (a) se os ativos forem integrantes do estoque da Devedora; (b) no caso de alienação de ativos obsoletos; (c) no caso de cessão, venda, alienação e/ou qualquer outra forma de transferência, durante a vigência das Notas Comerciais, de ativo com valor individual, ou de ativos com valor total agregado, não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); (d) no curso normal dos negócios, desde que substituído por outro ativo de mesma natureza; e/ou (e) ativos que não sejam necessários para a realização do objeto social da Devedora, incluindo veículos terrestres de passeio e aeronaves de passageiros;
- (xiv) se ocorrer qualquer mudança, transferência ou a cessão, direta ou indireta, do controle societário da Devedora, de forma direta ou indireta, que resulte em uma mudança em seu Sócio Controlador, excetuado se a mudança ocorrer para pessoa física que seja familiar dos atuais controladores, até o 3º (terceiro) grau de parentesco, desde que tal pessoa permaneça como controladora direta da Devedora e não haja nova mudança de controle para terceiros não pertencentes ao mesmo grupo familiar sem anuência prévia e expressa dos Titulares de CRI. Para fins deste item, considera-se “Sócio Controlador” a pessoa, natural ou jurídica, ou o grupo de pessoas vinculadas por acordo de voto, ou sob controle comum, que se enquadre no conceito de controle decorrente do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- (xv) se houver alteração do objeto social da Devedora de forma a alterar as suas atividades preponderantes ou a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas;

- (xvi) abandono total ou paralisação das atividades da Devedora por período igual ou superior a 90 (noventa) dias consecutivos;
- (xvii) declaração de invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutabilidade, por qualquer lei ou norma regulatória, ou por decisão judicial, administrativa ou sentença arbitral, (a) de forma parcial, do Termo de Emissão ou qualquer Documento da Operação; ou (b) de qualquer disposição deste Termo de Emissão ou dos demais Documentos da Operação que não afete o fluxo de pagamentos devido aos Titulares de CRI;
- (xviii) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, de qualquer sociedade integrante do Grupo Econômico; (b) liquidação, dissolução ou extinção, ou qualquer evento similar, de qualquer outra entidade do Grupo Econômico, exceto caso a extinção de tal entidade se dê por incorporação pela Devedora ou por cisão total com versão do acervo cindido para a Devedora; (c) decretação de falência de qualquer entidade do Grupo Econômico; (d) pedido de autofalência formulado por qualquer entidade do Grupo Econômico; (e) pedido de falência de qualquer entidade do Grupo Econômico, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal;
- (xix) (a) propositura, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (b) ingresso, por qualquer entidade do Grupo Econômico, em juízo, de requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (c) requerimento, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de antecipação judicial prevista no artigo 6º, parágrafo 12º, da Lei 11.101 ou, ainda, com quaisquer medidas preparatórias, antecipatórias ou similares para recuperação judicial ou extrajudicial, inclusive em outra jurisdição; (d) proposta, por qualquer entidade do Grupo Econômico, de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais ao processo de recuperação judicial, ou qualquer outra medida antecipatória, como o pedido de suspensão de execução de dívidas, independentemente do deferimento do respectivo pedido, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 ou, ainda, quaisquer medidas similares, inclusive em outra jurisdição; (e) pedido de suspensão por qualquer entidade do Grupo Econômico, de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial ou qualquer evento similar, independentemente do deferimento do respectivo pedido; e/ou, ainda, (f) quaisquer procedimentos análogos aos procedimentos descritos no presente item em outras jurisdições incluindo, sem limitação, aquelas para o perdão de devedores ou a administração ou liquidação dos bens de devedores em benefício dos seus credores, desde que envolvendo qualquer das entidades do Grupo Econômico;
- (xx) inadimplemento, por qualquer entidade do Grupo Econômico (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), ou vencimento antecipado, de qualquer dívida ou obrigação de qualquer entidade do Grupo Econômico (ainda que na qualidade de devedora, garantidora e/ou coobrigada), em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ou seu equivalente em outras Moedas; ou

(xxi) (a) sentença judicial condenatória transitada em julgado em razão da prática de atos, pela Devedora, que importem em violação à Legislação Socioambiental; ou (b) sentença judicial condenatória, em qualquer instância, em razão da prática de atos, pela Devedora, que importem em violação à legislação relativa a (b.i) trabalho infantil; (b.ii) trabalho escravo, conforme definido no artigo 149 do Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme alterado; (b.iii) incentivo à prostituição; (d) discriminação de raça ou de gênero; ou (b.iv) assédio sexual.

8.2.2. A Assembleia Especial de Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 8.2.1 acima, para que seja deliberado o não vencimento antecipado dos CRI, deverá ser convocada e ocorrer na forma prevista no Termo de Securitização.

8.2.3. Se, na referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI decidirem por **não** considerar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Securitizadora **não** deverá declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Em qualquer outra hipótese, incluindo, sem limitação, a não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou ausência do quórum necessário para deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, a Securitizadora, na qualidade de credora, deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes deste Termo de Emissão e, consequentemente, haverá o resgate antecipado total dos CRI.

8.3. A ocorrência dos eventos descritos nas Cláusulas 8.1 e 8.2.1 acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Securitizadora, em prazo de até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento.

8.3.1. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, pela Securitizadora ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI.

8.3.2. Valor Devido Antecipadamente. Na ocorrência de vencimento antecipado das Notas Comerciais (tanto em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Automático, quanto por declaração da Securitizadora, após consulta aos Titulares dos CRI, em razão de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático), a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, bem como obriga-se a efetuar o pagamento: (i) em relação às Notas Comerciais 1ª Série, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo das Notas Comerciais 1ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 1ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até o vencimento; (ii) em relação às Notas Comerciais 2ª Série, do Valor Nominal Unitário ou seu saldo das Notas Comerciais 2ª Série, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 2ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até o vencimento; e (iii) em relação às Notas Comerciais 3ª Série, do Valor Nominal Unitário Atualizado das Notas Comerciais 3ª Série, acrescido da Remuneração

das Notas Comerciais 3ª Série devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI 3ª Série, ou a Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais 3ª Série imediatamente anterior, conforme aplicável, até o vencimento; em todos os casos, será incluído todo e qualquer custo ou despesa direta e comprovadamente incorrido pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Devedora, dos termos previstos neste Termo de Emissão, sem prejuízo, quando for o caso, da cobrança dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Emissão e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI dos quais a Devedora seja parte ("Valor Devido Antecipadamente").

8.3.3. O Valor Devido Antecipadamente deverá ser pago, pela Devedora, em até 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento, pela Devedora, de comunicação escrita a ser enviada pela Securitizadora. Os pagamentos serão efetuados pela Devedora mediante depósito na Conta Centralizadora 2.

9. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações constantes deste Termo de Emissão, a Devedora está adicionalmente obrigada a:

- (i) fornecer à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, ou disponibilizar em seu *website* ou no *website* da CVM, conforme o caso:
 - (a) (i) em até 120 (cento e vinte) dias a contar da data de encerramento do exercício social ou dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da respectiva data de publicação, o que ocorrer primeiro, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis, auditados, relatórios, comunicados ou eventuais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia; e (ii) em até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, declaração assinada pelos representantes legais da Devedora, na forma do seu contrato social, atestando: (x) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (y) a não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Devedora perante a Securitizadora; e (z) que não foram praticados atos em desacordo com o seu contrato social;
 - (b) avisos à Securitizadora, fatos relevantes, assim como atas de reuniões de sócios, assembleias gerais e reuniões do conselho de administração, conforme o caso, que se refiram à Emissão e às obrigações assumidas pela Devedora, nos termos deste Termo de Emissão, no prazo de 10 (dez) dias contados da data em que forem (ou devessem ter sido) publicados ou, se não forem publicados, da data em que forem realizados;

- (c) todos os demais documentos e informações que a Devedora, nos termos e condições previstos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, de que seja parte, se comprometeu a enviar à Securitizadora e/ou ao Agente Fiduciário do CRI ou que venham a ser por estes solicitados para cumprir determinação estabelecida em regulamentação ou lei aplicável, ou decorrente de decisão judicial;
- (ii) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades, caso aplicável;
- (iii) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu respectivo contrato social e com este Termo de Emissão, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Securitizadora;
- (iv) cumprir todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, (a) obtendo ou mantendo válidos todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações que sejam necessários às atividades da Devedora, incluindo, mas sem limitação, aquelas exigidas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA e pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA; (b) se obrigando a não praticar qualquer atividade que possa causar danos ambientais ou sociais ou que descumpra à Política Nacional do Meio Ambiente e às disposições das normas legais e regulamentares que regem tal política; e (c) obrigando-se a encaminhar os documentos comprobatórios previstos neste item em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, exceto por aquelas leis, regras, regulamentos e ordens que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (v) arcar com todos os custos e despesas (a) decorrentes da Emissão, desde que previstos expressamente nos Documentos da Operação (exceto por despesas extraordinárias comprovadas e necessárias para a preservação dos direitos dos Titulares de CRI no âmbito da Operação de Securitização); (b) previstos neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação e que sejam de responsabilidade, direta ou indiretamente, da Devedora; (c) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão das Notas Comerciais, tais como este Termo de Emissão, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Devedora e aos demais Documentos da Operação; (d) com a elaboração, distribuição e, se for o caso, veiculação de todo material necessário à Oferta, incluindo, sem limitação, o material publicitário, se houver, entre outros; (e) do processo de *due diligence*; e (f) dos demais prestadores de serviços que se façam necessários do âmbito da Emissão e conforme previstos nos demais Documentos da Operação, e mantê-los contratados durante todo o prazo de vigência das Notas Comerciais;

- (vi) cumprir, fazer com que qualquer entidade de seu Grupo Econômico, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração e funcionários e subcontratados agindo em nome e benefício da Devedora, cumpram as Leis Anticorrupção, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que visam assegurar integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Devedora e/ou qualquer entidade de seu Grupo Econômico, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Emissão e dos Documentos da Operação; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; e (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI;
- (vii) cumprir, fazer com que qualquer entidade de seu Grupo Econômico, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração e funcionários e subcontratados, agindo em nome e benefício da Devedora, cumpram todas as regras e determinações estabelecidas pela legislação sobre prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro e ocultação de bens, direitos e valores, especialmente as Leis Anticorrupção, e que (a) os recursos obtidos por meio deste Termo de Emissão terão destinação lícita e não guardarão relação com negócios estranhos à Devedora, ainda que de outras empresas de seu Grupo Econômico, observando a Destinação de Recursos aqui prevista; e (b) os recursos utilizados para o pagamento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão possuem e possuirão origem lícita e não guardam nem guardarão relação com negócios estranhos à Devedora, ainda que de outras empresas do mesmo grupo econômico;
- (viii) notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de qualquer ato ou fato relativo à violação das Leis Anticorrupção, pela Devedora e/ou qualquer entidade de seu Grupo Econômico, no Brasil ou no exterior, que impacte ou possa impactar negativamente a Devedora e/ou qualquer entidade de seu Grupo Econômico com relação aos atos ou fatos acima descritos e/ou cause ou possa causar Efeito Adverso Relevante. A notificação aqui descrita deverá conter, necessariamente, a descrição detalhada de tal ato e/ou fato e/ou Efeito Adverso Relevante;
- (ix) notificar a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência da existência de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial contra a Devedora, seus controladores, controladas ou seus administradores, de qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado: (a) a medida assecuratória em processo penal, ação civil pública ou de improbidade administrativa que determine o arresto, sequestro ou qualquer outro tipo de constrição patrimonial ou de quaisquer bens da Devedora ou em sua posse; (b) ao incentivo à prostituição ou à utilização em suas atividades de mão de obra infantil ou em condição análoga à de escravo, ou ainda que caracterizem assédio moral ou sexual; ou (c) a qualquer crime ou infração penal, bem como à infração das normas e obrigações estabelecidas pelas Leis Anticorrupção;

- (x) cumprir a Legislação Socioambiental procedendo todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais, exceto por aquelas leis, regras, regulamentos e ordens que estejam sendo discutidas de boa-fé nas esferas judicial e/ou administrativa e cuja exigibilidade esteja suspensa. Adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xi) não utilizar mão de obra infantil (ressalvado os casos de menor aprendiz, nos termos da legislação aplicável e em vigor) e/ou em condições análogas às de escravo, bem como não praticar atos que importem em discriminação de raça ou gênero ou que caracterizem assédio moral ou sexual e não incentivar, de qualquer forma, a prostituição;
- (xii) não destinar os recursos da presente Emissão para pagamentos em operações entre Partes Relacionadas, nos termos da Resolução CMN nº 5.118;
- (xiii) (a) manter contratada, durante todo o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, a Agência de Classificação de Risco, para a atualização anual do Relatório de Classificação de Risco dos CRI e do Relatório de Classificação de Risco das Notas Comerciais, e (b) divulgar anualmente (uma vez a cada ano-calendário) e permitir que a Agência de Classificação de Risco divulgue amplamente ao mercado o Relatório de Classificação de Risco dos CRI e o Relatório de Classificação de Risco das Notas Comerciais atualizado anualmente;
- (xiv) manter suas demonstrações financeiras anuais individualizadas auditadas por Empresa de Auditoria;
- (xv) manter os bens e ativos essenciais às suas atividades devidamente segurados por companhia de seguro, com cobertura dos valores e riscos adequados para a condução de seus negócios de acordo com as práticas usualmente adotadas pelas sociedades do mesmo setor no Brasil, quando necessário;
- (xvi) manter em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e desde que tenha sido obtido o efeito suspensivo para a não realização de tal pagamento;
- (xvii) notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção das suas atividades;
- (xviii) notificar em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora sobre qualquer evento que possa acarretar um Evento de Vencimento Antecipado;

- (xix) obter e manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive as ambientais, ao seu regular funcionamento; e
- (xx) promover a adequada defesa no devido prazo legal dos Documentos da Operação, de modo a preservar os interesses da Securitizadora e dos Titulares de CRI.

9.2. Despesas. Correrão por conta da Devedora as despesas incorridas com o registro e a formalização deste Termo de Emissão, ou quaisquer outras despesas, inclusive relativas ao patrimônio separado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, a honorários advocatícios, custas e despesas judiciais, tributos, encargos e taxas, desde que sejam direta e comprovadamente incorridos pela Securitizadora para salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais e deste Termo de Emissão, exclusivamente em decorrência de inadimplemento ou não observância, pela Devedora, dos termos expressamente previstos neste Termo de Emissão, ou em decorrência de vencimento antecipado. Se, eventualmente, tais despesas forem suportadas pela Securitizadora, por meio dos demais recursos integrantes do Patrimônio Separado que não do Fundo de Despesas, deverão ser reembolsadas pela Devedora, mediante apresentação dos respectivos comprovantes de despesas, em até 15 (quinze) Dias Úteis da solicitação efetuada pela Securitizadora, ou em prazo inferior, caso previsto expressamente neste Termo de Emissão, sem prejuízo da constituição dos Fundos de Despesas, conforme definição constante do e nos termos do Termo de Securitização.

10. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA DEVEDORA

10.1. A Devedora neste ato declara e garante, de forma irrevogável e irretratável, que:

- (i) está ciente de que as Notas Comerciais da presente Emissão constituirão lastro da Operação de Securitização que envolverá a emissão dos CRI, a ser disciplinada pelo Termo de Securitização, nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e da Resolução CMN nº 5.118, e que será objeto da Oferta Pública dos CRI, bem como conhece e aceita a regulamentação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários, assim como os precedentes da CVM em estruturas equivalentes, reconhecendo que a adequada e correta Destinação de Recursos é essencial à Operação de Securitização;
- (ii) tem integral ciência da forma e condições de negociação das Notas Comerciais, inclusive com a forma de cálculo do valor devido;
- (iii) tem ciência da forma e condições dos CRI e do Termo de Securitização;
- (iv) a celebração deste Termo de Emissão, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas, não infringe qualquer obrigação anteriormente por ela assumida;
- (v) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

- (vi) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros, necessárias à celebração deste Termo de Emissão, à Emissão das Notas Comerciais, ao cumprimento de todas as obrigações aqui previstas e à realização da Oferta Pública dos CRI, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;
- (vii) os representantes legais da Devedora que assinam este Termo de Emissão possuem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome da Devedora, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatários, têm os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (viii) este Termo de Emissão e as Notas Comerciais constituem obrigações legalmente válidas, eficazes e vinculantes da Devedora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos III e XII, do Código de Processo Civil, combinado com o artigo 48 da Lei 14.195;
- (ix) a celebração, os termos e condições deste Termo de Emissão e o cumprimento das obrigações aqui previstas e a realização da Oferta dos CRI (a) não infringem o contrato social da Devedora; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte, ou ao qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não resultarão em (c.1.) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Devedora seja parte e/ou ao qual qualquer de seus respectivos ativos esteja sujeito; ou (c.2) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (d) não resultarão na criação de qualquer Ônus sobre qualquer ativo da Devedora; (e) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Devedora e/ou qualquer de seus respectivos ativos estejam sujeitos; e (f) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou qualquer de seus respectivos ativos;
- (x) está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, e não ocorreu e não está em curso, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (xi) as informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública dos CRI pela CVM e constantes nos Prospectos da Oferta Pública dos CRI relativas à Devedora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais nesta data, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública dos CRI;
- (xii) os Prospectos (a) contêm e conterão, nas suas respectivas datas, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública dos CRI, dos CRI, da Devedora e de suas respectivas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Devedora e quaisquer outras informações relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento pela Devedora dos valores devidos nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; (b) contêm e conterão, nas suas respectivas datas, informações suficientes,

verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública dos CRI; (c) não contêm e não conterão, nas suas respectivas datas, omissões de fatos relevantes; e (d) foram elaborados de acordo com as normas e regulamentação pertinentes, incluindo as normas da CVM, as do "Código de Ofertas Públicas", expedido pela ANBIMA, em vigor nesta data ("Código ANBIMA") e as das Regras e Procedimentos ANBIMA;

- (xiii) os documentos e informações fornecidos à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI são suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre os CRI;
- (xiv) as demonstrações financeiras auditadas da Devedora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Devedora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e até a data de assinatura da presente Termo de Emissão, não foi identificado nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão;
- (xv) conhece e está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas atividades, incluindo, sem limitação, aquelas editas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária – ANVISA, Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MAPA e pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, bem como por autoridades estaduais e municipais, e demais órgãos de controle, exceto por aqueles questionados de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial cuja exigibilidade esteja suspensa;
- (xvi) conhece e está cumprindo, bem como faz com que qualquer entidade de seu Grupo Econômico, e seus respectivos dirigentes, administradores, executivos, funcionários e subcontratados (desde que sempre agindo comprovadamente em nome da Devedora e/ou qualquer entidade de seu Grupo Econômico) cumpram todos e quaisquer dispositivos das Leis Anticorrupção, bem como as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais com relação às Leis Anticorrupção;
- (xvii) está em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade esteja suspensa ou cujos valores estejam devidamente garantidos em juízo;
- (xviii) possui, e suas Controladas possuem, todas as licenças, autorizações, concessões, permissões e alvarás, inclusive de natureza ambiental, necessários ao regular exercício de suas atividades, válidos, eficazes, em pleno vigor e em perfeita ordem, inclusive, mas sem limitação, aqueles exigidos pela ANVISA, MAPA e IBAMA, exceto se (a) tais

documentos estiverem em processo de renovação tempestiva e regular; ou (b) sua exigibilidade estiver suspensa por força de discussão de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial;

- (xix) não foi citada ou intimada com relação a(a) qualquer descumprimento de qualquer disposição contratual relevante, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito, procedimento ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, (b.1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b.2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão, qualquer dos demais Documentos da Operação e/ou a Oferta dos CRI;
- (xx) não omitiu qualquer fato que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira, operacional, reputacional ou jurídica da Devedora;
- (xxi) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração do índice da Taxa DI, a ser aplicada às Notas Comerciais 1ª Série e às Notas Comerciais 2ª Série e do IPCA, a ser aplicado às Notas Comerciais às Notas Comerciais 3ª Série;
- (xxii) na presente data, não é parte e não foi citada ou intimada com relação a inquéritos, investigações ou ações judiciais ou administrativas de que seja parte envolvendo: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga a de escravo e/ou trabalho infantil, (b) crime contra o meio ambiente, (c) descumprimento da legislação ambiental brasileira, ou (d) práticas listadas no artigo 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
- (xxiii) respeita e respeitará, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a Legislação Socioambiental, excetuados os descumprimentos sendo discutidos de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja exigibilidade esteja suspensa, e que não causem um Efeito Adverso Relevante, sendo certo que a utilização, pela Devedora, dos Recursos obtidos com a Emissão não violará a Legislação Socioambiental;
- (xxiv) suas atividades não incentivam a prostituição, tampouco utilizam ou incentivam mão-de-obra infantil (ressalvado os casos de menor aprendiz, nos termos da legislação aplicável e em vigor), em condição análoga à de escravo ou qualquer espécie de trabalho ilegal ou, ainda, 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, direta ou indiretamente, por meio de seus respectivos fornecedores de produtos, serviços ou correspondentes;
- (xxv) exceto pelo disposto na Cláusula 3 acima, no que aplicável, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e

(xxvi) (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou nas leis relacionadas a crime organizado; (b) 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; (c) não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Termo de Emissão e/ou dos CRI, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis aplicáveis às suas atividades e de suas respectivas filiais, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (d) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumpre e cumprirá, a todo tempo, com todas as Leis Anticorrupção.

11. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

11.1. Correrão por conta da Devedora, todos os custos incorridos e devidamente comprovados com a emissão das Notas Comerciais e com a estruturação e execução das Notas Comerciais e da operação de securitização dos CRI, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Agente Liquidante dos CRI, do Escriturador das Notas Comerciais, do escriturador dos CRI, do auditor independente e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais e à operação de securitização dos CRI.

11.2. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Emissão e no Termo de Securitização, as despesas com a emissão e manutenção das Notas Comerciais e dos CRI são de responsabilidade da Devedora e serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas serão retidos pela Securitizadora quando do pagamento do Preço de Integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, por conta e ordem da Devedora, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora 1, nos termos da Cláusula 11.4 abaixo.

11.3. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das Despesas pela Devedora não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a data originalmente prevista para pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão os Encargos Moratórios.

11.4. Fundo de Despesas. A Securitizadora descontará do valor total a ser pago à Devedora pela integralização das Notas Comerciais, na Primeira Data de Integralização, um montante equivalente a R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor do Fundo de Despesas"), necessário para constituição de um fundo de despesas que será constituído na Conta Centralizadora 1 para fazer frente ao pagamento das despesas *flat* e às despesas recorrentes referente aos próximos 12 (doze) meses, conforme indicadas no Anexo II ao presente Termo de Emissão ("Despesas Iniciais").

11.5. Se, eventualmente, o saldo do Fundo de Despesas se tornar inferior a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Securitizadora deverá encaminhar notificação à Devedora, acompanhada da comprovação do valor existente no Fundo de Despesas, devendo a Devedora (i) recompor, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação, o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição, seja, no mínimo, igual ao respectivo Valor do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora 2, e, ainda, (ii) encaminhar, na mesma data, comprovante da referida recomposição à Securitizadora.

11.6. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.5 acima, 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 no presente Termo de Emissão e no Termo de Securitização, 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 até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, mediante apresentação, pela Securitizadora, de notificação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais.

11.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora e integrará o Patrimônio Separado, sendo certo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Contas Centralizadoras, poderá aplicar tais recursos exclusivamente nas Aplicações dos Fundos, não sendo a Securitizadora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

11.6.2. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 11.3 acima ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, sendo certo que os Titulares de CRI decidirão sobre tal(is) pagamento(s), conforme deliberação na respectiva assembleia especial convocada para este fim, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as Despesas, em conjunto com os encargos previstos na Cláusula 11.3 acima, que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

11.6.3. 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 das Notas Comerciais, e deverão ser pagas de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

11.6.4. Em nenhuma hipótese a Securitizadora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

11.6.5. Todos os recursos decorrentes dos Fundos retidos nas Contas Centralizadoras poderão ser aplicados nas Aplicações dos Fundos, a critério da Securitizadora, sem necessidade de autorização prévia da Devedora. 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.

11.6.6. Todas as transferências realizadas pela Emissora à Devedora oriundas de atualização do saldo do Fundo de Despesas, serão realizadas líquidas de tributos.

12. COMUNICAÇÕES ENTRE AS PARTES

12.1. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito serão considerados válidos mediante o envio de mensagem eletrônica enviada através da rede mundial de computadores – internet – ou carta registrada com aviso de recebimento, remetidos aos endereços abaixo, ou a qualquer outro endereço posteriormente comunicado, por escrito, pela destinatária a outra parte:

(i) Para a Devedora:

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda

Toledo - PR, CEP 85.903-630

Tel.: 45-2103-1166

E-mail: financeiro@pratidonaduzzi.com.br

Aos cuidados de: Felipe Alves

(ii) Para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000

São Paulo - SP, CEP: 01.455-000

At.: Sra. Flavia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br / creditservices@opea.com.br /
monitoramento.credito@opea.com.br

12.2. A Devedora se compromete a manter a Securitizadora informada, mediante comunicação escrita, sobre qualquer alteração de endereço, telefone e outros dados referentes à sua localização. Não havendo informação atualizada, todas as correspondências remetidas pela Securitizadora, bem como os seus eventuais sucessores, conforme o caso, ao endereço existente nos seus registros serão, para todos os efeitos legais, consideradas recebidas.

12.3. As comunicações (i) serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio enviado aos endereços acima; (ii) por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

12.4. A mudança pelas Partes de seus dados deverá comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.

12.5. Eventuais prejuízos decorrentes da não observância do disposto na Cláusula 11.4 acima serão arcados pela Parte inadimplente.

13. PAGAMENTO DE TRIBUTOS

13.1. Os tributos incidentes sobre as obrigações da Devedora neste Termo de Emissão de Notas Comerciais, quando devidos, deverão ser integralmente pagos pela Devedora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação e demais valores incidentes sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos à Securitizadora, nos termos aqui previstos, em decorrência das Notas Comerciais ("Tributos"). Nesse sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer Tributos e/ou demais valores que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de lei ou norma regulamentar, a Devedora tiver que reter ou deduzir, dos pagamentos feitos no âmbito deste Termo de Emissão, quaisquer tributos e/ou taxas, a Devedora deverá acrescentar a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada.

13.2. Para tanto, a Devedora 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, contribuições e/ou demais valores, nos termos deste Termo de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

13.3. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI. A Devedora se obriga, adicionalmente, a: (a) arcar com qualquer multa a ser paga, conforme aplicável, decorrente de um Evento Tributário; e (b) arcar com todos os tributos que venham a ser devidos pelos Titulares de CRI exclusivamente em decorrência de qualquer Evento Tributário, de modo que a Devedora deverá acrescentar aos pagamentos das Notas Comerciais os valores adicionais suficientes para que os Titulares de CRI recebam seus pagamentos como se os referidos valores não fossem incidentes caso o Evento Tributário não tivesse acontecido. Entretanto, a Devedora não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI.

14. INDENIZAÇÃO

14.1. A Devedora obriga-se a indenizar e a isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do patrimônio separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI, 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 deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, incluindo mas não se limitando em decorrência da Destinação dos Recursos de forma diversa da estabelecida na Cláusula 6 acima; **(ii)** das declarações prestadas pela Devedora serem falsas, incorretas ou inexatas; **(iii)** dos Documentos da Operação; ou **(iv)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os Créditos Imobiliários, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Securitizadora do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Securitizadora na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos da Operação, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Securitizadora ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Securitizadora definidos nos Documentos da Operação. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Devedora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Securitizadora em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Securitizadora.

14.2. 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 à Devedora, a Securitizadora deverá notificar a Devedora, conforme o caso, em até 01 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Devedora possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Devedora e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Devedora não assuma a defesa, ela reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora, consoante decisão judicial transitada em julgado que decidir sobre a questão, como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

14.3. A Devedora reembolsará ou pagará, ainda, o montante total pago ou devido pela Securitizadora, como resultado de qualquer perda, ação, dano direto e responsabilidade relacionada, desde que devidamente comprovados, devendo contratar advogado específico para defesa da Securitizadora a ser escolhido de comum acordo entre as Partes e pagar inclusive os custos e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, conforme venha a ser solicitada e desde que comprovadamente decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível direta e comprovadamente à Devedora.

14.4. O pagamento da indenização a que se referem as Cláusula 14.1 e 14.2 acima será realizado pela Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

14.5. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste Termo de Emissão; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão da Termo de Emissão a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização).

14.6. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Devedora os montantes restituídos.

14.7. As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão da presente Termo de Emissão.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer uma das Partes em razão de qualquer inadimplemento, 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 neste Termo de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

15.2. As obrigações assumidas neste Termo de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.

15.3. Caso qualquer das disposições deste Termo de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

15.4. Qualquer alteração a este Termo de Emissão somente será considerada válida se formalizada por escrito, em instrumento próprio formalizado pelas Partes.

15.5. A Devedora autoriza a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a divulgar todos dados e informações deste Termo de Emissão, incluindo a cópia das demonstrações financeiras, conforme aplicável, do último exercício social encerrado.

15.6. Os rendimentos financeiros que decorram de aplicações de recursos originados nos

Créditos Imobiliários que venham a ser remanescentes nas Contas Centralizadoras podem ser reconhecidos pela Securitizadora na forma do artigo 22 da Resolução CVM 60.

15.7. A Devedora autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência das Notas Comerciais, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso ao CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.

15.8. O presente Termo de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos III e XII ou §4º, do Código de Processo Civil, combinado com o artigo 48 da Lei 14.195, ficando as Partes cientes de que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497 e seguintes, 538 e dos artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, nos termos previstos neste Termo de Emissão.

15.9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado (i) o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil ou (ii) outro meio de comprovação da autoria e integridade do documento em forma eletrônica, desde que admitido como válido pelas partes ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil ("Medida Provisória 2.200"), reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, a presente Termo de Emissão, bem como seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

16. DA LEI APLICÁVEL E FORO

16.1. Este Termo de Emissão será regido e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

16.2. As Partes elegem o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo de Emissão, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam eletronicamente a presente Termo de Emissão, para que produza seus jurídicos e regulares efeitos, o qual obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 19 de maio de 2025.

*[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.
SEGUE PÁGINA DE ASSINATURAS]*

[Página de assinaturas do "Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda."]

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

DocuSign by
Jair Donaduzzi
Assinado por: LAIZ DONADUZZI1378163608
CPF: 0276466022
Data Hora da Assinatura: 19/02/2021 15:08:06 PET
ICP-Brasil: CUI: Certificado Digital PPA1
C: BR
Emissor: AIC: SAREM008-9970-04
AC: SAREM008-9970-04

Nome:
Cargo:

DocuSign by
Glaucio Aguiar de Paes
Assinado por: CELSO AGUIAR1378163608
CPF: 0276466022
Data Hora da Assinatura: 19/02/2021 14:20:07 PET
ICP-Brasil: CUI: Certificado da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AIC: SAREM008-9970-04
AC: SAREM008-9970-04

Nome:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSign by
Thiago Sordi
Assinado por: THIAGO SORDI1378163608
CPF: 47320371880
Data Hora da Assinatura: 19/02/2021 14:40:07 PET
ICP-Brasil: CUI: Certificado da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AIC: SAREM008-9970-04
AC: SAREM008-9970-04

Nome:
Cargo:

DocuSign by
Renato Sordi
Assinado por: RENATO SORDI1378163608
CPF: 0157759854
Data Hora da Assinatura: 19/02/2021 14:37:48 PET
ICP-Brasil: CUI: Certificado da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AIC: SAREM008-9970-04
AC: SAREM008-9970-04

Nome:
Cargo:

Anexo I

Datas de Pagamento da Remuneração e Amortização

Datas de Pagamento das Notas Comerciais 1ª Série

NOTAS COMERCIAIS 1ª SÉRIE					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
9	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
10	17/06/2030	Sim	Sim	Não	100,0000%

Datas de Pagamento das Notas Comerciais 2ª Série

NOTAS COMERCIAIS 2ª SÉRIE					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
9	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
10	17/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/06/2031	Sim	Sim	Não	50,0000%
13	15/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/06/2032	Sim	Sim	Não	100,0000%

Datas de Pagamento das Notas Comerciais 3ª Série

NOTAS COMERCIAIS 3ª SÉRIE					
Nº de ordem	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai
1	15/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	15/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	15/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	15/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
5	15/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
6	16/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
7	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
8	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
9	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
10	17/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
11	16/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
12	16/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
13	15/12/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
14	15/06/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
15	15/12/2032	Sim	Não	Não	0,0000%
16	15/06/2033	Sim	Sim	Não	33,3333%
17	15/12/2033	Sim	Não	Não	0,0000%
18	15/06/2034	Sim	Sim	Não	50,0000%
19	15/12/2034	Sim	Não	Não	0,0000%
20	15/06/2035	Sim	Sim	Não	100,0000%

Anexo II Despesas

1. Despesas Iniciais (*Flat*)

Despesas Iniciais							
Total		5.938.774,00	2,9693870%		5.969.805,04	2,9849025%	
Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	49.000,00	0,024500%	0,00%	49.000,00	0,024500%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	2.000,00	0,001000%	0,00%	2.000,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000500%	0,00%	1.000,00	0,000500%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,001415%	0,00%	2.830,00	0,001415%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Publicas)	Flat	14.169,00	0,007085%	0,00%	14.169,00	0,007085%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	60.000,00	0,030000%	0,00%	60.000,00	0,030000%	CVM
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	15.000,00	0,007500%	11,15%	16.882,39	0,008441%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.500,00	0,001250%	11,15%	2.813,73	0,001407%	Opea
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52	0,002846%	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	16.000,00	0,008000%	12,15%	18.212,86	0,009106%	Oliveira Trust
Custodiante - Primeira Parcela	Flat	6.000,00	0,003000%	12,15%	6.829,82	0,003415%	Oliveira Trust
Registro	Flat	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52	0,002846%	Oliveira Trust
Escriturador da Nota Comercial - Primeira Parcela	Flat	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52	0,002846%	Oliveira Trust
Escriturador - Primeira Parcela	Flat	300,00	0,000150%	11,15%	337,65	0,000169%	Itaú
Agente de Liquidação - Primeira Parcela	Flat	1.500,00	0,000750%	14,25%	1.749,27	0,000875%	Opea SCD
Auditoria do PS	Flat	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00	0,001600%	Grant Thornton
Contabilidade do PS	Flat	360,00	0,000180%	0,00%	360,00	0,000180%	VACC
Prêmio de Garantia Firme	Flat	100.000,00	0,050000%	0,00%	100.000,00	0,050000%	BTG
Comissão de Distribuição	Flat	4.100.000,00	2,050000%	0,00%	4.100.000,00	2,050000%	BTG
Comissão de Coordenação e Estruturação	Flat	700.000,00	0,350000%	0,00%	700.000,00	0,350000%	BTG
Impostos (gross up)	Flat	564.915,00	0,282458%	0,00%	564.915,00	0,282458%	BTG
Fee FLH	Flat	120.000,00	0,060000%	14,53%	140.400,14	0,070200%	FLH
Assessor da Cia	Flat	80.000,00	0,040000%	3,65%	83.030,62	0,041515%	Freitas Leite
Rating	Flat	75.000,00	0,037500%	0,00%	75.000,00	0,037500%	Moody's

Diagramação	Flat	10.000,00	0,005000%	0,00%	10.000,00	0,005000%	LUZ

2. Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes					
Total anual		168.400,00	0,0506500%	179.342,00	
Despesas Recorrentes	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto
B3: Custódia do Lastro	Mensal	1.440,00	0,000720%	0,00%	1.440,00
Taxa de Gestão - Primeira Parcela	Mensal	2.500,00	0,001250%	11,15%	2.813,73
Agente Fiduciário	Anual	16.000,00	0,008000%	12,15%	18.212,86
Custodiante	Anual	6.000,00	0,003000%	12,15%	6.829,82
Escriturador da Nota Comercial	Anual	5.000,00	0,002500%	12,15%	5.691,52
Escriturador	Mensal	300,00	0,000150%	11,15%	337,65
Agente de Liquidação	Mensal	1.500,00	0,000750%	14,25%	1.749,27
Auditoria do PS	Anual	3.200,00	0,001600%	0,00%	3.200,00
Contabilidade do PS	Mensal	360,00	0,000180%	0,00%	360,00

ANEXO III.A**Identificação dos Empreendimentos Destinação**

Empreendimento	Endereço	Matrículas e RGI competente	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
Planta de Injetáveis	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Warehouse IV - Site Matriz	Rua Mitsugoro Tanaka, 145 - Toledo -PR	48894 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Planta Bloco 10	Rua Mitsugoro Tanaka, 145 - Toledo -PR	44311 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	745/2014 - 1141/2014	Não
Planta Sólidos III	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	48894 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	658/2015 - 514/2018	Não
Planta Sólidos IV	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	76662 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	202/2023	Não
Warehouse I, II e III e Fracionamento (Bloco 15)	Rua Mitsugoro Tanaka, 145, Toledo - PR	44310 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	748/2014 - 1216/2014	Não
Nova Planta Líquidos e Semi-Sólidos	RUA DOS FLAMBOYANTS, Nº 11470, BIOPARK - TOLEDO -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não

Nova Planta Nutracêuticos	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Warehouse V - Site Biopark	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não
Blocado III - CD	Rua dos Flamboyants, nº 11470, Biopark - Toledo -PR	75566 - 1º Serviço de Registro de Imóveis Toledo	Não	Não	Não

ANEXO III.B**Forma de Utilização dos Recursos nos Empreendimentos Destinação**1. Empreendimento Destinação

Empreendimento	Finalidade da Utilização dos Recursos	Orçamento Total previsto (R\$) por Empreendimento Destinação	Gastos já realizados em cada Empreendimento Destinação até a Data de Emissão (R\$)	Valores a serem gastos no Empreendimento Destinação (R\$)	Valores a serem destinados em cada Empreendimento Destinação em função de outros CRI emitidos (R\$)"	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão em cada Empreendimento Destinação (R\$)	Valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão a serem alocados em cada Empreendimento Destinação conforme cronograma semestral constante da tabela 4 abaixo (Destinação) (R\$)	Percentual do valor estimado de recursos dos CRI da presente Emissão dividido por Empreendimento Destinação (*)
Planta de Injetáveis	Produção de Medicamentos Injetáveis	R\$337.099.755,16	R\$2.313.606,48	R\$119.569.670,20	R\$ 0,00	R\$119.569.670,20	R\$119.569.670,20	59,8%
Warehouse IV - Site Matriz	Estocagem de Matérias Primas e Materiais de Embalagem	R\$19.316.472,22	R\$ 0,00	R\$10.559.510,27	R\$ 0,00	R\$10.559.510,27	R\$10.559.510,27	5,3%
Planta Bloco 10	Produção de Medicamentos Sólidos, Semi-Sólidos e Líquidos	R\$16.000.000,00	R\$ 0,00	R\$16.000.000,00	R\$ 0,00	R\$16.000.000,00	R\$11.362.263,57	5,7%
Planta Sólidos III	Produção de Medicamento Sólidos III	R\$5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$5.000.000,00	R\$ 0,00	R\$5.000.000,00	R\$3.550.707,37	1,8%
Planta Sólidos IV	Produção de Medicamento Sólidos IV	R\$2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$2.500.000,00	R\$ 0,00	R\$2.500.000,00	R\$1.775.353,68	0,9%

Warehouse I, II e III e Fracionamento (Bloco 15)	Reforma Warehouses I, II E III E Fracionamento (Bloco 15)	R\$12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$12.000.000,00	R\$ 0,00	R\$12.000.000,00	R\$8.521.697,68	4,3%
Nova Planta Líquidos e Semi-Sólidos	Produção de Medicamentos Líquidos e Semi-Sólidos	R\$114.866.320,00	R\$ 0,00	R\$30.400.000,00	R\$ 0,00	R\$30.400.000,00	R\$21.588.300,78	10,8%
Nova Planta Nutracêuticos	Produção de Nutracêuticos	R\$51.742.500,00	R\$ 0,00	R\$17.100.000,00	R\$ 0,00	R\$17.100.000,00	R\$12.143.419,19	6,1%
Warehouse V - Site Biopark	Estocagem de Matérias Primas e Materiais de Embalagem	R\$15.120.811,50	R\$ 0,00	R\$7.790.000,00	R\$ 0,00	R\$7.790.000,00	R\$5.532.002,07	2,8%
Blocado III - CD	Ampliação do Centro de Distribuição - Site Biopark	R\$10.310.989,61	R\$ 0,00	R\$7.600.000,00	R\$ 0,00	R\$7.600.000,00	R\$5.397.075,19	2,7%

(*)Os percentuais acima indicados dos Empreendimentos Destinação foram calculados com base no valor total da emissão das Notas Comerciais, qual seja, R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 6 do Termo de Emissão de Notas Comerciais.

2. Empreendimento Destinação vinculados a outros CRI por destinação

Empreendimento	Empreendimento vinculados a outros CRI com lastro em destinação de recursos	Em caso positivo a qual outro CRI está vinculado
Não Aplicável	Não Aplicável	Não Aplicável

ANEXO III.C**Cronograma Tentativo e Indicativo da Utilização dos Recursos dos CRI desta Emissão (Semestral) aos Empreendimentos Destinação****Total de Recursos dos CRI desta Emissão a serem alocados (destinados) aos Empreendimentos Destinação em cada semestre (R\$)**

Ano / Semestre	1S (R\$)	2S (R\$)	Total (R\$)
2025	R\$ 0,00	R\$ 58.626.345,41	R\$ 58.626.345,41
2026	R\$ 38.487.168,09	R\$ 27.493.116,65	R\$ 65.980.284,75
2027	R\$ 5.522.550,31	R\$ 2.769.551,74	R\$ 8.292.102,06
2028	R\$ 2.769.551,74	R\$ 2.769.551,74	R\$ 5.539.103,49
2029	R\$ 2.769.551,74	R\$ 2.769.551,74	R\$ 5.539.103,49
2030	R\$ 7.196.100,26	R\$ 11.243.906,66	R\$ 18.440.006,92
2031	R\$ 11.243.906,66	R\$ 15.193.476,82	R\$ 26.437.383,47
2032	R\$ 11.145.670,42	R\$ 0,00	R\$ 11.145.670,42
2033	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2034	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2035	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Total (R\$)			200.000.000,00

O cronograma acima é meramente indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e **(ii)** não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais e nem dos CRI.

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

ANEXO IV

Modelo de Relatório de Verificação

À

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa
CEP 01.455-000, São Paulo/SP

Com cópia para:

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

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte,
Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin
CEP 04.578-910, São Paulo/SP

At.: Sr. Antonio Amaro e Sra. Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: af.controles@oliveiratrust.com.br

Período de [•] a [•]:

[1ª/2ª/3ª/4ª] Comprovação

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Toledo, Estado do Paraná, na Rua Mitsugoro Tanaka, nº 145, Centro Industrial Nilton Arruda, CEP 85.903-630, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 73.856.593/0001-66, neste ato representada na forma do seu contrato social ("Devedora"), vem, por meio do presente, declarar que os recursos recebidos em virtude das notas comerciais da 1ª (primeira) emissão, em até três séries, para colocação privada, da Devedora, foram utilizados, no último semestre, para a finalidade prevista na Cláusula 6.1 do "*Instrumento Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em até Três Séries, para Colocação Privada, da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*" ("Termo de Emissão"), conforme descrito no Anexo, nos termos das notas fiscais ou documentos equivalentes que acompanham o presente relatório.

Denominação do Empreendimento Imobiliário	Proprietário	Matrícula Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: (aquisição, construção ou reforma)	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) /DOC [x] / e outros	Comprovante de pagamento: recibo [x] / TED [x] / boleto (autenticação) e outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre						R\$ [•]			
Valor total desembolsado à Devedora						R\$ [•]			
Saldo a destinar						R\$ [•]			
Valor Total da Oferta						R\$ [•]			

Acompanham a presente declaração os Documentos Comprobatórios Destinação (conforme definido no Termo de Emissão) da Destinação dos Recursos (conforme definido no Termo de Emissão), nos termos do anexo.

A Devedora declara que os Documentos Comprobatórios Destinação e demais documentos acima elencados, não foram utilizados para fins de comprovação de destinação de recursos de nenhum outro instrumento de dívida emitido pela Devedora utilizado como lastro de operações de emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Toledo, [•] de [•] de 20[•].

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

[Campos de Assinaturas a serem inseridos em documento apartado]



Anexo V

Demonstrações Financeiras da Devedora referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Demonstrações Financeiras

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial	5
Demonstração do resultado	7
Demonstração do resultado abrangente	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e quotistas da
Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

Ativo Intangível - capitalização de gastos com desenvolvimento de novos produtos

Conforme divulgado na nota explicativa 10 às demonstrações financeiras, a Empresa registra no ativo intangível os desembolsos incorridos em conexão com o desenvolvimento e aprimoramento de novos produtos que somam o montante de R\$336.442 mil em 31 de dezembro de 2024. A determinação da natureza dos gastos que podem ser capitalizados, de acordo com os requisitos das normas contábeis aplicáveis, requer julgamento significativo por parte da diretoria, incluindo à análise da viabilidade comercial e tecnológica, previsão de lançamento dos respectivos produtos, geração esperada de receitas e estimativa da vida útil. Em função de tal julgamento significativo, conforme acima descrito, os critérios de capitalização dos gastos associados aos novos produtos foram considerados relevantes para a nossa auditoria.

Como a nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação do desenho e da eficácia operacional dos controles internos implementados pela Empresa sobre a contabilização dos intangíveis de desenvolvimento de produtos; (ii) análise dos critérios estabelecidos para capitalização dos gastos incorridos no desenvolvimento de novos produtos, incluindo os critérios para segregar os gastos envolvidos no processo de pesquisa e desenvolvimento; (ii.i) mão-de-obra de pesquisadores; (ii.ii) materiais de laboratório estudos e análises clínicas, entre outros; (iii) teste amostral das adições para validação da existência e avaliação da natureza dos gastos e a correta classificação; (iv) a avaliação da análise da diretoria sobre a viabilidade comercial e tecnológica dos medicamentos em desenvolvimento. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios de capitalização dos gastos relacionados ao desenvolvimento de novos produtos adotados pela Empresa, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas nº 2.11 e 10, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 diretoria pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



**Shape the future
with confidence**

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detecta 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 da Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. 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 a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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.

Curitiba, 15 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ana Andréa Iten de Alcantara'.

Ana Andréa Iten de Alcantara
Contadora CRC SC-025678/O

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	334.746	243.342
Contas a receber de clientes (Nota 5)	267.828	283.771
Partes relacionadas (Nota 16)	45.205	47.865
Estoques (Nota 6)	636.090	524.334
Tributos a compensar (Nota 7)	43.810	34.438
Adiantamentos diversos	7.732	4.863
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 24)	-	801
Outros créditos (Nota 8)	1.121	8.653
Total do ativo circulante	1.336.532	1.148.067
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Depósitos judiciais (Nota 18)	9.630	9.906
Tributos a compensar (Nota 7)	5.172	8.972
Mútuos a receber - partes relacionadas (Nota 16)	19.227	16.537
Outros créditos (Nota 8)	776	629
	34.805	36.044
Imobilizado (Nota 9)	507.537	508.777
Intangível (Nota 10)	338.458	253.004
Ativo de direito de uso (Nota 11)	7.511	9.806
	853.506	771.587
Total do ativo não circulante	888.311	815.131
Total do ativo	2.224.843	1.955.698

	31/12/2024	31/12/2023
Passivo		
Circulante		
Fornecedores (Nota 12)	271.848	196.865
Partes relacionadas (Nota 16)	24.979	20.233
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	89.824	89.415
Obrigações tributárias (Nota 14)	26.070	43.286
Imposto de renda e contribuição social correntes (Nota 17)	6.762	41.125
Provisão para riscos tributários e outros (Nota 18)	878	1.324
Salários e encargos a pagar (Nota 15)	61.784	67.494
Passivos de arrendamento (Nota 11)	5.097	4.559
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 24)	3.324	-
Outras obrigações	12.733	10.749
Total do passivo circulante	503.299	475.050
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	537.051	511.169
Mútuos a pagar - partes relacionadas (Nota 16)	38.644	22.476
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 17)	77.987	47.406
Obrigações tributárias (Nota 14)	5.420	14.804
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários (Nota 18)	25.274	25.028
Passivos de arrendamento (Nota 11)	2.886	5.569
Outras obrigações	1.730	5.752
Total do passivo não circulante	688.992	632.204
Patrimônio líquido (Nota 19)		
Capital social	510.000	270.000
Reserva de incentivos fiscais	7	55.907
Reserva de lucros	522.545	522.537
Total do patrimônio líquido	1.032.552	848.444
Total do passivo e patrimônio líquido	2.224.843	1.955.698

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida (Nota 20)	1.868.033	1.852.365
Custo dos produtos vendidos (Nota 21)	(1.021.398)	(991.657)
Lucro bruto	846.635	860.708
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas comerciais (Nota 21)	(239.199)	(241.798)
Despesas administrativas (Nota 21)	(107.420)	(113.877)
Despesas com pesquisa e desenvolvimento (Nota 21)	(39.979)	(44.595)
Outras receitas operacionais (Nota 22)	44.625	45.294
Outras despesas operacionais (Nota 22)	(9.298)	(5.973)
	(351.271)	(360.949)
Receitas financeiras (Nota 23)	51.935	67.922
Despesas financeiras (Nota 23)	(121.607)	(105.936)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	425.692	461.745
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido (Nota 17)	(114.938)	(121.280)
Lucro líquido do exercício	310.754	340.465

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	310.754	340.465
Outros resultados abrangentes	-	-
Total do resultado abrangente	310.754	340.465

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de incentivos fiscais	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2022	223.000	62.907	306.923	-	592.830
Distribuição de lucros de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(48.353)	-	(48.353)
Juros sobre capital próprio de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(36.498)	-	(36.498)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	340.465	340.465
Aumento de capital social mediante integralização de reserva (Nota 19)	47.000	(47.000)	-	-	-
Reserva de incentivos fiscais (Nota 19)	-	40.000	-	(40.000)	-
Reserva de lucros (Nota 19)	-	-	300.465	(300.465)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	270.000	55.907	522.537	-	848.444
Distribuição de lucros de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(88.991)	-	(88.991)
Juros sobre capital próprio de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(37.655)	-	(37.655)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	310.754	310.754
Aumento de capital social mediante integralização de reservas (Nota 19)	240.000	(55.900)	(184.100)	-	-
Reserva de lucros (Nota 19)	-	-	310.754	(310.754)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024	510.000	7	522.545	-	1.032.552

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2024 (Em milhares de reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	425.692	461.745
Ajustes para reconciliação do resultado líquido ao caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações (Nota 9,10 e 11)	78.681	58.296
Provisão de juros - arrendamentos (Nota 11)	861	638
Juros incorridos - mútuos com sócios (Nota 16)	4.772	4.365
Juros sobre empréstimos (Nota 13)	54.780	57.392
Variação no valor justo dos instrumentos financeiros (Nota 24)	4.125	(1.617)
Provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários (Nota 18)	(200)	1.090
Provisão remuneração variável (Nota 15)	(9.069)	3.569
Reversão de provisão para perdas em contas a receber (Nota 5)	(466)	(2.124)
Provisão para baixas de estoques (Nota 6)	3.391	2.477
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos (Nota 13)	-	631
Ganho (perda) na baixa de ativo imobilizado e intangível (Nota 22)	128	117
(Aumento) redução de ativos		
Contas a receber de clientes (Nota 5)	16.409	(852)
Estoques (Nota 6)	(115.147)	(35.098)
Adiantamentos	(2.869)	332
Partes relacionadas (Nota 16)	(30)	(28.531)
Impostos a compensar (Nota 7)	29.254	(41.891)
Outros créditos (Nota 8 e 18)	7.661	(484)
Aumento (redução) de passivos		
Fornecedores (Nota 12)	74.983	(38.967)
Salários e encargos sociais (Nota 15)	3.359	7.314
Obrigações tributárias e impostos parcelados (Nota 14)	(60.963)	25.381
Partes relacionadas (Nota 16)	4.746	4.747
Outras contas a pagar	(2.038)	81
Imposto de renda e contribuição social pagos	(119.183)	(85.040)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	398.877	393.571
Atividades de investimento:		
Aquisição de imobilizado (Nota 9)	(54.935)	(116.147)
Aquisição de intangível (Nota 10)	(103.300)	(69.177)
Recebimento pela venda de imobilizado e intangível (Nota 22,9 e 10)	156	525
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(158.079)	(184.799)
Atividades de financiamento:		
Captações de empréstimos (Nota 13)	110.671	206.460
Captação mútuos com sócios (Nota 16)	23.220	50.664
Amortizações de empréstimos e financiamentos (Nota 13)	(83.019)	(137.046)
Amortizações de mútuos com sócios (Nota 16)	(10.041)	(48.303)
Pagamento de arrendamentos (Nota 11)	(5.655)	(4.619)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(56.141)	(55.388)
Juros pagos sobre mútuos	(1.783)	(4.142)
Dividendos pagos (Nota 19)	(88.991)	(48.353)
Juros sobre o capital próprio pagos (Nota 19)	(37.655)	(36.498)
Fluxo de caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	(149.394)	(77.225)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	91.404	131.547
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	243.342	111.795
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	334.746	243.342
Transações que não afetam caixa:		
Adições de contratos de direito de uso	2.649	6.060

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Prati, Donaduzzi & Cia. Ltda. (“Prati” ou “Empresa”), é uma Empresa limitada, constituída em 20 de outubro de 1993, com sede na cidade de Toledo - PR, que tem por objeto social, industrializar e comercializar no atacado produtos farmacêuticos e nutracêuticos, importar e exportar insumos, produtos farmoquímicos e produtos farmacêuticos, incluindo produtos de controle especial.

Em abril de 2021, entrou em operação o novo centro de distribuição com 14 mil metros quadrados, e abriga aproximadamente 17.500 posições de paletes, o que permite mais agilidade, excelência no controle, qualidade e segurança do processo logístico.

A Prati mantém o compromisso contínuo com o investimento e inovação. Em junho de 2023, inaugurou uma nova planta de medicamentos sólidos, aumentando a capacidade fabril em 3,6 bilhões de doses terapêuticas e elevando a capacidade total do parque industrial para 17 bilhões de doses. Com essa expansão, a Prati se consolidou como a maior produtora de comprimidos da América Latina.

Para a estruturação da nova planta, foram investidos mais de R\$300 milhões, resultando na criação de 400 novos postos de trabalho. No entanto, os investimentos não pararam em 2023. Menos de 12 meses após a inauguração da unidade mencionada, as equipes começaram a trabalhar em um novo desafio: a estruturação de uma planta de medicamentos injetáveis. Esse projeto está alinhado aos objetivos estratégicos da Empresa de expandir seu portfólio, explorar novos mercados e, consequentemente, aumentar o faturamento.

Além disso, a nova planta reforçará a posição da Prati no setor farmacêutico e abrirá novas oportunidades de negócio. O investimento previsto é de aproximadamente R\$ 332 milhões, com o início das operações planejado para outubro de 2027 e a comercialização dos produtos a partir de fevereiro de 2028.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas com o objetivo de refletir os ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício, seguindo as mesmas políticas adotadas do exercício anterior.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão condizentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 15 de maio de 2025.

2.2. Classificação circulante versus não circulante

A Empresa apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade;
- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado;
- Espera-se que seja realizado até 12 meses após a data do balanço; e
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado não circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade;
- Está mantido essencialmente para a finalidade de ser negociado;
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço; e
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Os termos de um passivo que podem, à opção da contraparte, resultar na sua liquidação por meio da emissão de instrumentos patrimoniais não afetam a sua classificação. A Empresa classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Receita de contrato com cliente

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Empresa e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Empresa avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Venda de produtos

As vendas são reconhecidas quando o controle sobre os produtos é transferido, ou seja, no momento da entrega dos produtos, o qual passa a ter total liberdade sobre o canal e o preço de venda dos produtos, e desde que não haja nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelo cliente.

2.4. Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa. As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço, sendo todas as diferenças registradas na demonstração do resultado.

2.5. Caixa e equivalente de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

2.6. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Empresa, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

A Empresa utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários grupos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes (como, por exemplo, por faixa de dias em atraso).

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Contas a receber de clientes--Continuação

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Empresa. A Empresa revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas.

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Empresa e a previsão das condições também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber e ativos de contrato da Empresa estão divulgadas na Nota 5.

2.7. Estoques

Os estoques de matérias primas, insumos, materiais e mercadoria para revenda são avaliados ao custo médio de aquisição ou valor líquido realizável, dos dois o menor. Os estoques de produtos acabados e em elaboração são demonstrados ao custo médio de produção.

O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda no curso normal dos negócios, menos os custos estimados de conclusão e os custos estimados necessários para a realização da venda.

As provisões para estoques de baixa rotatividade ou obsoletos são constituídas quando consideradas necessárias pela Administração.

2.8. Arrendamentos

A Empresa avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para os arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de baixo valor. Os contratos podem conter componentes de arrendamento e outros não relacionados a arrendamentos.

Os prazos dos arrendamentos são negociados individualmente, bem como possuem condições diferenciadas. Os contratos de arrendamento não contêm cláusulas restritivas, porém os ativos arrendados não podem ser utilizados como garantia de empréstimos.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Arrendamentos--Continuação

Um contrato é, ou contém, um arrendamento se o contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de pagamentos, para o qual é necessário avaliar se: (i) o contrato envolve o uso de um ativo identificado, que pode estar explícito ou implícito, e pode ser fisicamente distinto ou representar substancialmente toda a capacidade de um ativo fisicamente distinto. Se o arrendador tiver o direito substancial de substituir o ativo, então o ativo não é identificado; (ii) o arrendatário tem o direito de obter substancialmente todos os benefícios econômicos do uso do ativo durante o período do contrato; e (iii) o arrendatário tem o direito de direcionar o uso do ativo, ou seja, significa que o arrendatário tem o direito de tomada de decisão para alterar como e para qual finalidade o ativo é usado.

Um arrendatário reconhece um bem em direito de uso que representa o seu direito de utilizar o bem arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

O bem em direito de uso e o passivo de arrendamento são inicialmente mensurados pelo valor presente dos pagamentos não efetuados. Os pagamentos de arrendamentos são descontados utilizando a taxa de juros implícita no arrendamento ou, se a taxa não puder ser prontamente determinada, pela taxa de empréstimo incremental. O bem em direito de uso é depreciado subsequentemente usando o método linear desde a data de início até o final da vida útil do direito de uso ou o término do prazo do arrendamento.

2.9. Imobilizado

Os ativos não avaliados pelo custo atribuído são avaliados ao custo de aquisição e/ou construção, acrescido de juros capitalizados durante o período de construção quando aplicável deduzido das respectivas depreciações, com exceção de terrenos, que não são depreciados. Estão inclusos os custos incorridos dos empréstimos durante o período de construção, modernização e expansão de unidades industriais. As taxas de depreciação levam em consideração a vida útil estimada dos bens, conforme descrito na Nota 9.

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Ativos intangíveis

Refere-se, substancialmente, a gastos com desenvolvimento de produtos. Os gastos com desenvolvimento são capitalizados se forem aprovados no teste de viabilidade, que demonstrem ser provável que irão gerar benefícios econômicos futuros para a entidade, e que possuem os pré-requisitos técnicos para serem aprovados pelos órgãos reguladores. Os gastos com desenvolvimento de produtos capitalizados durante esta fase são amortizados de acordo com sua vida útil econômica estimada a partir do momento em que os respectivos produtos passem a gerar seus benefícios econômicos. Esses ativos são periodicamente submetidos a teste para análise de perda de seu valor recuperável, visando identificar eventuais indicações de perda de seu valor recuperável.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social.

Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

Os gastos com pesquisas são registrados como despesas quando incorridos, e os gastos com desenvolvimento vinculados a inovações tecnológicas dos produtos existentes são capitalizados, se tiverem viabilidade tecnológica e econômica, e amortizados pelo período esperado de benefícios dentro do grupo de despesas operacionais.

Os custos de desenvolvimento de um projeto específico são reconhecidos como ativo intangível sempre que se puder demonstrar: (i) a viabilidade técnica de concluir o ativo intangível da forma que estará disponível para uso ou venda; (ii) a intenção de concluir o ativo e a habilidade de usar ou vender o ativo; (iii) como o ativo gerará benefícios econômicos futuros; (iv) a disponibilidade de recursos para concluir o ativo; e (v) a capacidade de avaliar de forma confiável os gastos incorridos durante a fase de desenvolvimento.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Ativos intangíveis--Continuação

Após o reconhecimento inicial, o ativo é apresentado ao custo menos amortização acumulada e perdas de seu valor recuperável. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo encontra-se disponível para uso, pelo período dos benefícios econômicos futuros. Durante o período de desenvolvimento, o valor recuperável do ativo é testado anualmente.

2.11. Perdas por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa não verificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados, intangíveis ou outros ativos não financeiros poderiam estar acima do valor recuperável, e conseqüentemente, nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos seus ativos é necessária.

2.12. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.13. Tributação

Impostos sobre compras, vendas e serviços prestados

Nas demonstrações de resultado as receitas são demonstradas pelos valores líquidos dos correspondentes impostos. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do PIS/COFINS e ICMS são apresentados dedutivamente do custo dos produtos vendidos na demonstração do resultado, reconhecidos pelas alíquotas básicas a seguir:

Nome do tributo	Sigla	Alíquota
Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias	ICMS	Diversas (*)
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65% e 2,10%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,60% e 9,90%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	3%

(*) Refletem as alíquotas vigentes em cada estado de operação da Empresa no Brasil.

Despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos tributos sobre vendas, exceto:

- Quando os tributos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o tributo sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados junto com o valor dos tributos sobre vendas; e
- Quando o valor líquido dos tributos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Imposto de renda e contribuição social correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a recolher para as autoridades fiscais.

As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. A Empresa está sob o regime de apuração do imposto de renda e contribuição social do lucro real.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.13. Tributação--Continuação

Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.14. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Empresa incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - "INSS", férias e 13º salário) e remunerações variáveis como participação nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Empresa tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

a) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

A Empresa classifica seus ativos financeiros sob a categoria mensurados ao custo amortizado.

Os instrumentos financeiros da Empresa são reconhecidos na data de negociação, data na qual a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. No reconhecimento inicial, a Empresa mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente-- Continuação

a) Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

Recebíveis

Recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Impairment

A Empresa avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, a Empresa aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

b) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Passivos financeiros da Empresa são classificados como passivos financeiros ao custo amortizado. A Empresa determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

b) Passivos financeiros--Continuação

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Empresa incluem contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar e empréstimos e financiamentos.

Mensuração subsequente

A mensuração dos passivos financeiros da Empresa são como segue:

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

No que diz respeito a apresentação na demonstração do fluxo de caixa os juros pagos são classificados como fluxo de caixa nas atividades de financiamento, pois são considerados os custos de obtenção de recursos financeiros para aplicação em ativos imobilizados e intangíveis.

Instrumentos financeiros derivativos

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo por meio do resultado.

Os instrumentos derivativos estão divulgados na Nota 24.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

b) Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

2.16. Custo dos empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

2.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2024

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidênciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações não tiveram impacto no reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Empresa, uma vez que a Empresa não possui operações de risco sacado.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Empresa, estão descritas a seguir.

A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (*primary financial statements* (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Empresa está trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras e notas explicativas às demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao CPC 02 (R2) - Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo *Lack of Exchangeability* emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade. As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Julgamentos--Continuação

No processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras:

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado as diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. A Empresa constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Empresa.

A Empresa aplica o ICPC 22, e quando identifica que alguma posição tributária adotada pela Empresa é incerta, ou que poderá não ser aceita pelas autoridades fiscais é mensurado e reconhecido o tributo corrente e diferido ativo ou passivo na contabilidade.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Empresa reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Capitalização das despesas com desenvolvimento de novos medicamentos

A Empresa reconhece em seu ativo intangível os valores gastos com desenvolvimento de novos medicamentos, que foram aprovados na análise de viabilidade e comprovam que irão gerar benefícios econômicos futuros, e também, que possuem todos os pré-requisitos técnicos para serem aprovados pelos órgãos reguladores. A amortização acontecerá no prazo de 3 a 20 anos, dependendo do produto, a contar do momento em que o medicamento estiver pronto para comercialização.

Provisão para perdas de crédito esperadas do contas a receber

A Empresa avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito do contas a receber, registrados inicialmente pelo valor faturado, ajustado ao valor presente, quando aplicável. A metodologia de provisão aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito, com base na sua experiência de perda histórica de crédito, acrescida da perda esperada aos saldos em aberto.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Arrendamentos - Estimativa da taxa incremental e prazos dos contratos

A Empresa não é capaz de determinar prontamente a taxa de juros implícita no arrendamento e, portanto, considera a sua taxa incremental sobre empréstimos para mensurar os passivos do arrendamento. A taxa incremental é a taxa de juros que a Empresa teria que pagar ao pedir emprestado, por prazo semelhante e com garantia semelhante, os recursos necessários para obter o ativo com valor similar ao ativo de direito de uso em ambiente econômico similar. Dessa forma, essa avaliação requer que a Administração considere estimativas quando não há taxas observáveis disponíveis ou quando elas precisam ser ajustadas para refletir os termos e condições de um arrendamento.

Quando um contrato de arrendamento possui cláusula de renovação automática, a Empresa avalia se está razoavelmente certa de exercer a opção de prorrogar o arrendamento ou de não exercer a opção para rescindir o arrendamento, considerando todos os fatos e circunstâncias relevantes, que incentivam a opção de prorrogar o arrendamento ou de não exercer a opção de rescindir o arrendamento. Para estes casos a Empresa considera um prazo de 36 meses para reconhecimento contábil.

Reconhecimento de receita - Estimativa da contraprestação variável para obrigações de devolução e abatimentos

A Empresa considera os dados históricos de devolução para cada produto a fim de identificar as percentagens de devolução esperadas. Essas percentagens são aplicadas para determinar o valor esperado da contraprestação variável. Quaisquer alterações significativas entre as devoluções observadas em comparação com o padrão de devoluções histórico impactam as percentagens de devoluções esperadas estimadas pela Empresa.

Os abatimentos esperados pela Empresa, são analisados para cada cliente que possua contratos com um único indicador de volume específico. A determinação acerca da probabilidade de que um cliente tenha direito ao desconto contratual dependerá da sua capacidade de cumprir com essa cláusula contratual e obter o abatimento observada historicamente e das compras acumuladas até a data atual.

A Empresa possui estimativa de abatimento por volume para contratos com mais de um indicador de volume, usa os padrões de compra históricos e o atingimento dos indicadores contratuais pelo cliente para obter o abatimento na determinação das percentagens de bônus esperadas e o valor esperado da contraprestação variável.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	63.648	20.112
Aplicações financeiras	271.098	223.230
Total	334.746	243.342

Em 31 de dezembro de 2024, não há saldos com restrição de caixa. As aplicações financeiras estão concentradas em bancos nacionais e internacionais, sendo distribuídas em CDB's, compromissadas e títulos soberanos, todos sendo de renda fixa, com um prazo de liquidação de até 90 dias, com inclusão de compromisso de recompra.

5. Contas a receber de clientes

	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber	319.143	377.564
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(731)	(1.197)
(-) Clientes faturados e não entregues	(50.584)	(92.596)
Total	267.828	283.771

A movimentação da provisão para perdas de crédito esperadas está demonstrada a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	(1.197)	(3.321)
Adições	(347)	(171)
Recuperações (realizações)	813	2.295
Saldo no final do exercício	(731)	(1.197)

O cálculo considera o histórico de recebimento dos últimos 24 meses, comparando o valor vencido com os valores efetivamente recebidos, o que permite determinar o percentual de inadimplência para cada grupo. No caso de clientes do setor público, adota-se uma taxa fixa de 1% sobre o valor em aberto, refletindo o menor risco de inadimplência desse grupo. Esse percentual de recebimento é utilizado como base para estimar a inadimplência dos valores vencidos que ainda não foram reconhecidos como perdas efetivas.

A provisão é registrada contabilmente como uma despesa, com contrapartida redutora no ativo de contas a receber. O processo é revisado em cada data de reporte, garantindo que as taxas de perda reflitam as condições atuais e as expectativas futuras, em conformidade com o CPC 48.

Os saldos de contas a receber de clientes estão representados por créditos relativos aos faturamentos dos produtos vendidos aos clientes com giro inferior a 60 dias de liquidação.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

5. Contas a receber de clientes--Continuação

Em 31 de dezembro, a análise do vencimento de saldos de contas a receber de clientes é a seguinte:

	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	277.568	350.386
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	18.206	10.056
De 31 a 90 dias	14.378	8.346
De 91 a 180 dias	2.783	3.319
Acima de 180 dias	6.208	5.457
Total	319.143	377.564

6. Estoques

	31/12/2024	31/12/2023
Produtos acabados	208.028	184.343
Produtos semi-elaborados	48.367	32.809
Matérias-primas e embalagens	330.234	258.216
Adiantamento para compra de matéria-prima e embalagens - terceiros	18.827	6.784
Adiantamento para compra de matéria-prima e embalagens - partes relacionadas	-	16.288
Materiais auxiliares	43.784	35.653
Provisão para perdas de estoque	(13.150)	(9.759)
Total	636.090	524.334

A movimentação da provisão para perdas de estoque está demonstrada a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo no início do exercício	(9.759)	(7.282)
Adições	(7.696)	(4.411)
Baixas	4.305	1.934
Saldo no final do exercício	(13.150)	(9.759)

A provisão para perdas de estoque constituída em 31 de dezembro de 2024 e 2023 refere-se aos estoques de produtos acabados, matéria-prima, material de embalagem e materiais auxiliares para as quais não há mais expectativa de venda ou uso.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

7. Tributos a compensar

	31/12/2024	31/12/2023
ICMS	10.755	14.515
IPI	2.713	1.829
PIS e COFINS	1.546	1.546
IRPJ e CSLL	18.612	23.784
Outros	15.356	1.736
Total	48.982	43.410
Total ativo circulante	43.810	34.438
Total ativo não circulante	5.172	8.972

Os tributos a compensar no longo prazo possuem o seguinte vencimento em 31 de dezembro de 2024:

	31/12/2024
2026	3.465
2027	1.536
2028	171
Total	5.172

8. Outros créditos

	31/12/2024	31/12/2023
Título de capitalização (i)	-	7.500
Seguros a apropriar	100	89
Despesas diversas a apropriar	843	683
Juros a apropriar	178	381
Conta capital	776	629
Total	1.897	9.282
Total ativo circulante	1.121	8.653
Total ativo não circulante	776	629

(i) No ano de 2019, como parte de uma negociação junto a uma instituição bancária, houve a necessidade de uma aplicação em um título de capitalização no valor de R\$ 7.500 com vigência de 60 meses, como parte da garantia para assegurar o cumprimento da obrigação assumida. No ano de 2024, houve a liquidação da obrigação e, consequentemente, a liberação da garantia.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Imobilizado

	Terrenos	Edificações	Máquinas, equipamentos e instalações	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Imobilizações em andamento	Aeronave	Outros	Total
Em 31 de dezembro de 2022	18.593	136.300	368.474	3.822	1.364	23.802	126.612	14.117	1.322	694.406
Adições	-	35	78.822	885	369	3.655	31.822	208	350	116.146
Baixas	-	-	(2.670)	(7)	-	(1.758)	-	-	(377)	(4.812)
Transferências	-	55.797	45.011	(48)	-	757	(101.763)	-	524	278
Em 31 de dezembro de 2023	18.593	192.132	489.637	4.652	1.733	26.456	56.671	14.325	1.819	806.018
Adições	-	2.285	42.523	960	64	2.333	2.754	3.893	123	54.935
Baixas	-	-	(965)	(41)	(232)	(392)	-	-	-	(1.630)
Transferências (*)	-	21.826	24.910	2.169	-	296	(49.413)	-	72	(140)
Em 31 de dezembro de 2024	18.593	216.243	556.105	7.740	1.565	28.693	10.012	18.218	2.014	859.183
Em 31 de dezembro de 2022	-	(42.366)	(197.766)	(2.237)	(1.284)	(13.359)	-	(3.436)	(698)	(261.146)
Depreciação do exercício	-	(6.719)	(29.075)	(308)	(44)	(3.379)	-	(592)	(77)	(40.194)
Baixas	-	-	2.415	5	-	1.750	-	-	-	4.170
Transferências (*)	-	-	-	-	-	(71)	-	-	-	(71)
Em 31 de dezembro de 2023	-	(49.085)	(224.426)	(2.540)	(1.328)	(15.059)	-	(4.028)	(775)	(297.241)
Depreciação do exercício	-	(8.771)	(41.729)	(555)	(95)	(3.809)	-	(701)	(93)	(55.753)
Baixas	-	-	732	37	208	371	-	-	-	1.348
Transferências	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2024	-	(57.856)	(265.423)	(3.058)	(1.215)	(18.497)	-	(4.729)	(868)	(351.646)
Valor residual líquido										
Em 31 de dezembro de 2023	18.593	143.047	265.211	2.112	405	11.397	56.671	10.297	1.044	508.777
Em 31 de dezembro de 2024	18.593	158.387	290.682	4.682	350	10.196	10.012	13.489	1.146	507.537

(*) Houve transferência de imobilizações em andamento para o ativo intangível referente a software no montante de R\$140 (R\$195 em 2023). Em 2023 foi reclassificado do ativo intangível - software para ativo imobilizado - equipamentos de informática no valor de R\$473 e R\$71 referente a amortização/depreciação acumulada.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

9. Imobilizado--Continuação

As edificações são depreciadas em 25 anos, as máquinas, equipamentos e instalações, móveis, utensílios e outros ativos são depreciados em 10 anos, os equipamentos de informática em 5 anos, os veículos em uma média de 10 anos e a aeronave em 24 anos.

A Empresa possui um montante de R\$304.659 (R\$302.055 em 2023) referente a terrenos, edificações, máquinas e equipamentos dados como garantia de financiamentos para suas edificações.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Empresa não identificou indícios de perda para análise de redução ao valor recuperável dos bens registrados como ativo imobilizado.

10. Intangível

	Software	Gastos com desenvolvimento de produtos	Total
Em 31 de dezembro de 2022	17.391	224.446	241.837
Adições	541	68.635	69.176
Baixas	(5)	-	(5)
Transferências	(277)	-	(277)
Em 31 de dezembro de 2023	17.650	293.081	310.731
Adições	320	102.980	103.300
Baixas	(232)	-	(232)
Transferências	140	-	140
Em 31 de dezembro de 2024	17.878	396.061	413.939
Em 31 de dezembro de 2022	(14.392)	(29.399)	(43.791)
Amortização do exercício	(894)	(13.119)	(14.013)
Baixas/Transferências	77	-	77
Em 31 de dezembro de 2023	(15.209)	(42.518)	(57.727)
Amortização do exercício	(883)	(17.101)	(17.984)
Baixas	230	-	230
Em 31 de dezembro de 2024	(15.862)	(59.619)	(75.481)
Valor residual líquido			
Em 31 de dezembro de 2023	2.441	250.563	253.004
Em 31 de dezembro de 2024	2.016	336.442	338.458

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

10. Intangível--Continuação

As adições com desenvolvimento de produtos no montante de R\$102.980 (R\$68.635 em 2023) se referem à capitalização dos gastos incorridos no desenvolvimento de novos medicamentos, a amortização acontecerá no prazo de 3 a 20 anos, dependendo do produto, a contar do momento em que o medicamento estiver pronto para comercialização. Os gastos com desenvolvimento são capitalizados se forem aprovados na análise de viabilidade, que comprovem que irão gerar benefícios econômicos futuros para a entidade, e que possuem os pré-requisitos técnicos para serem aprovados pelos órgãos reguladores.

Foram capitalizados como intangível em 2024 o montante de R\$102.980, dos quais R\$18.218 (R\$16.684 em 2023) referem-se à reclassificação de materiais que inicialmente foram registrados na conta de estoques, os quais não afetaram o fluxo de caixa da Empresa durante o exercício.

Também foram capitalizados no intangível em 2024, licenciamento de novos produtos no valor de R\$2.193 e serviços terceirizados de pesquisa e desenvolvimento no valor de R\$5.754.

Os softwares são amortizados com base em um prazo de 5 anos.

11. Ativos de direito de uso - arrendamento

A Empresa possui contratos de arrendamento de imóveis e de veículos automotores que são utilizados em suas operações. Os prazos de arrendamento geralmente são de 36 meses e contemplam a opção de renovação por 12 meses ou igual período.

Bens em direito de uso

A movimentação de saldos dos ativos de direito de uso é evidenciada abaixo:

	31/12/2024			31/12/2023		
	Imóveis	Veículos	Total	Imóveis	Veículos	Total
Saldo em 1º de janeiro	2.751	7.055	9.806	2.710	4.070	6.780
Adição por novos contratos	1.968	477	2.445	1.340	4.720	6.060
Remensuração de contratos	79	311	390	101	955	1.056
Encerramento de contratos	-	(186)	(186)	-	-	-
Despesa de depreciação	(1.682)	(3.262)	(4.944)	(1.400)	(2.690)	(4.090)
Saldo em 31 de dezembro	3.116	4.395	7.511	2.751	7.055	9.806

As adições demonstradas acima não afetaram o fluxo de caixa durante o período.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

11. Ativo de direito de uso - arrendamento--Continuação

Passivo de arrendamento

As movimentações dos saldos dos passivos de arrendamento são apresentadas no quadro abaixo:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo em 1º de janeiro	10.128	6.993
Juros	861	638
Adição por novos contratos	2.445	6.060
Remensuração de contratos	390	1.056
Encerramento de contratos	(186)	-
Pagamentos	(5.655)	(4.619)
Saldo em 31 de dezembro	7.983	10.128
Passivo circulante	5.097	4.559
Passivo não circulante	2.886	5.569

Os passivos de arrendamento possuem o seguinte cronograma de vencimento em 31 de dezembro de 2024:

	<u>31/12/2024</u>
2026	2.497
2027	285
2028	104
Total	2.886

12. Fornecedores

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Fornecedores nacionais	159.383	107.159
Fornecedores internacionais	112.465	89.706
Total	271.848	196.865

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

13. Empréstimos e financiamentos

13.1. Composição dos empréstimos e financiamentos

	Tipo de moeda	Indexador	Taxa média anual de juros	31/12/2024	31/12/2023
Aplicados no imobilizado:					
FINEP(**)	Nacional	Pré-fixada/TJLP	4,58% a 7,39%	294.061	229.627
BNDDES(*)	Nacional	Pré-fixada/IPCA	9,39% a 10,20%	240.967	245.812
Leasing	Nacional	Pré-fixada/CDI	12,07%	3.302	5.420
Total				538.330	480.859
Aplicados no capital de giro:					
Capital de giro	Nacional	Pré-fixada/CDI	6,63% a 15,83%	88.545	119.725
Total				88.545	119.725
Total				626.875	600.584
Total passivo circulante				89.824	89.415
Total passivo não circulante				537.051	511.169

(*) BNDDES: contrato assinado em dezembro de 2020, cujo crédito foi posto à disposição da Empresa, de acordo com a execução física dos projetos e depois de cumpridas as condições de liberação referidas em contrato, sendo totalmente utilizado pela Empresa dentro do prazo estabelecido pela financiadora.

(**) FINEP: contratos assinados em fevereiro de 2023, cujo crédito está sendo posto à disposição da Empresa de acordo com a execução física dos projetos e após cumpridas as condições de liberação constantes em contrato. Total do crédito R\$ 277.000, crédito liberado R\$ 188.360.

BNDDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo

CDI - Certificado depósito interbancário

FINEP - Financiadora de Estudos e Projetos

IPCA - Índice de Preços ao Consumidor Amplo

13.2. Movimentação dos empréstimos

	31/12/2024	31/12/2023 (reapresentado)
Saldo do início do exercício	600.584	528.535
Captações	110.671	206.460
Juros e atualizações	54.780	57.392
Variações cambiais	-	631
(-) Pagamentos do principal	(83.019)	(137.046)
(-) Pagamentos de juros	(56.141)	(55.388)
Saldo no final do exercício	626.875	600.584

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

13.2. Movimentação dos empréstimos--Continuação

Os empréstimos de longo prazo possuem o seguinte cronograma de vencimento em 31 de dezembro de 2024:

	31/12/2024
2026	85.544
2027	87.278
2028	76.266
Após 2029	287.963
Total	537.051

Os financiamentos estão garantidos por hipoteca, alienação fiduciária de bens objeto dos financiamentos, avais, duplicatas e fianças. Em 31 de dezembro de 2024, o Grupo Econômico, do qual a Empresa faz parte, cumpria com todas as cláusulas restritivas contratuais dos empréstimos, sendo elas:

- Manter a relação Dívida Financeira Líquida (DFL) e EBITDA, menor ou igual ($\leq$) a 3 nos anos de 2019, 2020 e 2021, e para os demais períodos menor ou igual ($\leq$) a 2,5;
- Manter a razão entre Ativo Circulante e Passivo Circulante, maior ou igual ($\geq$): 1,1;
- Distribuição de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outro pagamento ou operação financeira de natureza similar (ou que gere efeitos semelhantes), terá de ser em valor igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido apurado no exercício imediatamente anterior;
- Promover o aumento escalonado do capital social da Empresa, por meio de recursos da rubrica de reservas de lucros e/ou reservas de incentivos fiscais, no valor de R\$80.000 (oitenta milhões de reais), até 31 de dezembro de 2020; e, após isso, a cada ano, no valor mínimo de R\$40.000 (quarenta milhões de reais), até 31 de dezembro de 2023, de forma que, em 31/12/2023, o capital social tenha atingido um valor mínimo de R\$270.000 (duzentos e setenta milhões de reais).

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

14. Obrigações tributárias

	31/12/2024	31/12/2023
<i>Tributos a recolher</i>		
ICMS	11.207	7.665
PIS/COFINS/CSLL - Lei nº 10.833/03	115	73
PIS e COFINS	10.675	6.795
Outros	-	3
Total	21.997	14.536
<i>Impostos parcelados</i>		
ICMS Parcelamento	9.052	43.068
Lei nº 12.996/14	441	486
Total	9.493	43.554
Total de obrigações tributárias	31.490	58.090
Total passivo circulante	26.070	43.286
Total passivo não circulante	5.420	14.804

As obrigações tributárias a longo prazo vencem como segue:

	31/12/2024
2026	3.211
2027	1.701
2028	439
Após 2029	69
Total	5.420

Todos os parcelamentos tributários são corrigidos mensalmente pela taxa Selic.

Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa está adimplente com todos os parcelamentos tributários citados nesta nota explicativa.

15. Salários e encargos a pagar

	31/12/2024	31/12/2023
Salários	13.139	12.066
Encargos sociais	7.828	9.098
Provisão de férias	33.282	32.205
IR fonte	6.366	4.538
Outros	1.169	518
Provisão remuneração variável	-	9.069
Total	61.784	67.494

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

16. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas referem-se a contratos de mútuo e operações comerciais relacionadas com a atividade de cada Empresa conforme segue:

	Ativo		Passivo	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Centralpack	1.790	14.625	(1.333)	-
Nova Transportadora	119	54	(1.865)	(1.295)
Nova Transportadora (mútuo)	14.739	13.251	-	-
Beagle	-	17	-	-
Beagle (mútuo)	981	863	-	-
NDS Distribuidora	43.065	49.212	(1.281)	(1)
Transportadora	231	245	(20.500)	(18.937)
Sócios (mútuo)	3.507	2.423	(38.644)	(22.475)
Total	64.432	80.690	(63.623)	(42.708)
Total circulante - estoques (Nota 6)*	-	16.288	-	-
Total circulante - partes relacionadas	45.205	47.865	(24.979)	(20.232)
Total não circulante -partes relacionadas - mútuos	19.227	16.537	(38.644)	(22.476)

(*) Valor correspondente a adiantamento para compra de material de embalagem, transações negociadas a preço de mercado, o qual está registrado dentro da rubrica de estoques.

	Mútuos			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Saldo anterior	16.537	9.889	(22.476)	(19.891)
Captações	35.367	20.376	(23.220)	(50.664)
Juros incorridos	3.868	2.180	(4.772)	(4.365)
Pagamentos	(36.545)	(15.908)	11.824	52.444
Saldo final	19.227	16.537	(38.644)	(22.476)

	Resultado			
	Receitas		Despesas	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Centralpack	-	-	(118.023)	(111.705)
NDS	370.985	357.468	(57)	-
Transportadora	-	-	(22.967)	(26.889)
Nova Transportadora	-	-	(4.067)	(3.366)
Sócios (juros sobre mútuos)	1.979	319	(4.772)	(4.365)
Empresas do grupo (Juros sobre mútuos)	1.889	1.861	-	-
Total	374.853	359.648	(149.886)	(146.325)

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

16. Partes relacionadas--Continuação

Saldos a pagar, a receber, receitas e despesas

As transações com a empresa Transportadora Prati Donaduzzi Ltda. e Nova Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. decorrem de serviços logísticos para a entrega de mercadorias.

As transações com a empresa Centralpack Embalagens Ltda. são compostas, substancialmente, por aquisição de materiais de embalagem.

As transações com a empresa NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda. são compostas, por venda de produtos para distribuição, conforme acordos comerciais previamente aprovados pela diretoria.

Não houve garantias prestadas ou recebidas em relação a quaisquer contas a receber ou a pagar envolvendo partes relacionadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Empresa não contabilizou qualquer perda por redução ao valor recuperável das contas a receber relacionada com os valores devidos por partes relacionadas. Essa avaliação é realizada ao final de cada exercício social, avaliando-se a posição financeira da parte relacionada e do mercado no qual a parte relacionada atua.

Os contratos de mútuos com os sócios e empresas do Grupo Econômico foram corrigidos em média pela taxa de 1,11439% a.m., tendo como indexador o CDI (Certificados de Depósito Interbancário). Sobre os demais contratos não há incidência de juros. Os prazos de vencimento são diversos a partir de 2025.

O valor global dos dividendos pagos aos sócios no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$126.646 (R\$84.851 em 2023). Em 2024, a remuneração paga ao pessoal-chave da administração, composta pelos gestores e diretoria, foi de R\$14.052 (R\$10.651 em 2023).

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

17. Imposto de renda e contribuição social

A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 encontra-se resumida a seguir:

	31/12/2024	31/12/2023
	IR e CSLL	IR e CSLL
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	425.692	461.745
Alíquota fiscal	34%	34%
Imposto devido	(144.735)	(156.993)
Juros sobre capital próprio	12.625	12.409
Doações e despesas ineditáveis	(1.956)	(1.705)
Incentivos Lei do bem	9.478	7.113
Crédito presumido ICMS	5.467	13.948
Diferença de alíquota	24	24
Outros	4.159	3.924
Total tributos lançados ao resultado	(114.938)	(121.280)
Total impostos correntes	(84.357)	(116.794)
Total impostos diferidos	(30.581)	(4.486)

Imposto de renda e contribuição social correntes

A composição do imposto de renda e contribuição social a recolher são compostos dessa forma:

	31/12/2024	31/12/2023
<i>Tributos a recolher</i>		
IRPJ	6.762	34.634
CSLL	-	6.491
Total	6.762	41.125

Imposto de renda e a contribuição social diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos referem-se a:

	31/12/2024	31/12/2023
Diferido ativo		
Variação cambial não realizada	617	-
Provisão para perdas de crédito esperadas do contas a receber	249	407
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8.593	8.510
Receitas líquidas faturadas e não entregues	7.722	16.256
Provisão para perdas em estoques	4.471	3.318
Comissões sobre vendas	1.568	1.947
Despesas pré-operacionais	3.215	3.054
Receita Diferida	1.029	1.522
Outros	1.040	4.030
Total	28.504	39.044

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

17. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

Imposto de renda e a contribuição social diferidos--Continuação

	31/12/2024	31/12/2023
Diferido passivo		
Variação cambial não realizada	-	(138)
Lei do bem (depreciação acelerada)	(370)	(488)
Juros capitalizados	(13.087)	(14.297)
Capitalização de gastos com desenvolvimento de produtos	(92.257)	(71.163)
Outros	(777)	(364)
Total	(106.491)	(86.450)
Imposto de renda e contribuição social, líquidos	(77.987)	(47.406)

18. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis, tributários, depósitos judiciais

a) Processos em andamento com provisão e obrigações legais vinculadas a processos judiciais

A Empresa é parte de alguns processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, como segue:

	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas	7.561	7.380
Cíveis	1.864	1.500
Tributária	16.727	17.472
Total	26.152	26.352
Passivo circulante	878	1.324
Passivo não circulante	25.274	25.028

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

18. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis, tributários, depósitos--Continuação

a) Processos em andamento com provisão e obrigações legais vinculadas a processos judiciais--Continuação

A Empresa discute algumas ações de natureza tributária, trabalhista e cível, sendo que a provisão constituída em 31 de dezembro de 2024 se refere às ações cuja expectativa de perda, segundo os advogados da Empresa, são prováveis.

Passivos contingentes e depósitos judiciais

A Empresa mantém processos trabalhistas em andamento cuja materialização, na avaliação dos assessores jurídicos é de possível perda, mas não provável, no valor aproximado de R\$ 8.335 em 2024 (R\$9.796 em 2023) para as quais a Administração entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

Abaixo estão demonstrados os depósitos judiciais vinculados e não vinculados a processos provisionados, classificados no grupo de ativo não circulante.

	31/12/2024	31/12/2023
Trabalhistas	507	774
Cíveis / Tributários	9.123	9.132
Total	9.630	9.906

b) Movimentação das contingências

A movimentação das provisões nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é como segue:

	Provisão para riscos
Saldos em 31 de dezembro de 2022	25.262
(+) Complemento de provisão	10.227
(-) Reversão	(9.137)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	26.352
(+) Complemento de provisão	544
(-) Reversão	(744)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	26.152

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2024 é de R\$510.000 (R\$ 270.000 em 2023) o qual está dividido em 510.000.000 quotas (270.000.000 em 2023).

Em 04 de outubro de 2021, ocorreu um aumento do Capital Social no montante de R\$40.000, feito por meio da apropriação da reserva de incentivos fiscais, conforme a sexagésima quarta alteração contratual.

Em 25 de março de 2022, ocorreu um aumento do capital social no montante de R\$40.000, feito por meio da apropriação da reserva de incentivos fiscais, conforme a sexagésima quinta alteração contratual.

Em 19 de abril de 2023, ocorreu um aumento do capital social no montante de R\$47.000, realizado por meio da apropriação da reserva de incentivos fiscais, conforme a septuagésima quarta alteração contratual.

Em 22 de setembro de 2023, conforme a 76ª alteração contratual da empresa Prati, Donaduzzi & Cia Ltda., ingressou na sociedade a nova sócia, Donaduzzi Participações Ltda, a qual recebeu a totalidade das quotas em nome do sócio Luiz Donaduzzi.

Em 04 de janeiro de 2024, ocorreu um aumento do capital social no montante de R\$240.000, realizado por meio da apropriação de R\$55.900 da reserva de incentivos fiscais e R\$184.100 da reserva de lucros, conforme a octogésima primeira alteração contratual.

b) Distribuição de lucros

Caberão aos quotistas na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas ao término de cada exercício, nos termos da cláusula oitava do contrato social da Empresa. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Administração da Empresa aprovou e realizou os pagamentos da distribuição de lucros, oriundos da reserva de períodos anteriores no valor de R\$126.646 (R\$84.851 em 2023), sendo R\$37.655 (R\$36.497 em 2023) pagos mensalmente sob a forma de juros sobre capital próprio e R\$88.991 (R\$48.353 em 2023) pagos em 02 de janeiro de 2024 a 29 de abril de 2024 através de distribuição de dividendos. O saldo remanescente de lucros acumulados no exercício de R\$310.754 (R\$300.465 em 2023) foi transferido para reserva de lucros.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

19. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reserva de incentivos fiscais

As subvenções para investimento são reconhecidas quando há razoável segurança de que a Empresa cumprirá todas as condições estabelecidas e relacionadas à subvenção e de que a subvenção será recebida. O benefício é reconhecido como receita na demonstração de resultado ao longo do período do benefício de forma sistemática em relação às respectivas despesas cujo benefício pretende compensar. Quando o benefício se referir a um ativo, é reconhecido como receita diferida no passivo, e no resultado do exercício é registrado quando a receita de subvenção for habilitada pelo órgão regulador e todas as condições estabelecidas foram cumpridas.

A Empresa possui benefícios fiscais obtidos na esfera estadual com o objetivo de subvenção para investimentos, cujos recursos foram aplicados na implementação e expansão de empreendimento econômico existente na área de origem do benefício localizado em Toledo (PR), e também ao incentivo fiscal (crédito presumido) concedido pelo Estado para incentivo à importação pelos portos e aeroportos paranaenses.

Os valores registrados como reserva de incentivo fiscal, só podem ser utilizados para absorção de prejuízos, desde que anteriormente já tenham sido totalmente absorvidas as demais reservas de lucros, com exceção da reserva legal, e deverá ser recomposto à medida que forem apurados lucros em períodos subsequentes ou para aumento de capital social, bem como há restrição da inclusão destes valores na base de cálculo da remuneração do capital próprio.

Até o encerramento do exercício social de 2023, a Empresa constituía reserva para incentivos fiscais, conforme Art.30 da Lei 12.973/14. Esse artigo foi revogado com a promulgação da Lei 14.789/23 e a reserva deixou de ser constituída a partir de janeiro de 2024 (R\$40.000 em 31 de dezembro de 2023).

d) Reserva de lucros

Refere-se aos lucros/prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa apresentava um saldo de reserva de lucros de R\$522.537 (R\$306.923 em 2022). Em 2024 foi destinado um montante de R\$310.746 (R\$84.851 em 2023) sendo R\$88.991 (R\$48.353 em 2023) para distribuição de lucros, R\$37.655 (R\$36.498 em 2023) para pagamento de juros sobre o capital próprio e R\$184.100 para aumento do capital social.

O resultado apurado no exercício de 2024 foi transferido para reserva de lucros no valor de R\$310.754 (R\$300.465 em 2023), totalizando uma reserva de lucros de R\$522.545 (R\$522.537 em 2023).

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

20. Receita operacional líquida

	31/12/2024	31/12/2023
Receita bruta	2.169.701	2.151.900
Deduções da receita:		
Tributos sobre vendas	(293.805)	(289.834)
Devoluções de vendas	(7.863)	(9.701)
Total	1.868.033	1.852.365

21. Custos e despesas por natureza

	31/12/2024	31/12/2023
Despesas por função		
Classificados como:		
Custos dos produtos vendidos	(1.021.398)	(991.657)
Despesas comerciais	(239.199)	(241.798)
Despesas administrativas	(107.420)	(113.877)
Despesas com pesquisa e desenvolvimento	(39.979)	(44.595)
Total	(1.407.996)	(1.391.927)
Despesas por natureza		
Despesas com pessoal	(368.696)	(360.858)
Custo dos produtos	(714.743)	(728.343)
Gastos operacionais	(156.343)	(133.835)
(-) Capitalização de despesas com desenvolvimento (**)	62.041	39.576
Propaganda e publicidade	(5.599)	(7.794)
Comissões de representantes	(31.816)	(34.841)
Outras despesas com vendas	(12.089)	(11.325)
Frete	(57.091)	(57.629)
Abertura de novos mercados	-	(1.312)
Armazenagem e logística	(6.927)	(7.689)
Serviços de terceiros	(24.172)	(17.483)
Conservação e manutenção	(28.586)	(24.306)
Amortização arrendamentos	(4.944)	(4.090)
Depreciação e amortização (*)	(59.031)	(41.998)
Total	(1.407.996)	(1.391.927)

(*) Neste montante está descontando o rateio da depreciação para as outras empresas do Grupo Econômico (partes relacionadas), o qual é relativo aos serviços compartilhados (administração e contabilidade) no valor de R\$66 (R\$68 em 2023).

(**) Foram capitalizados a partir do resultado do exercício um total de R\$76.815 (R\$56.646 em 2023), foi descontado o valor de R\$14.774 (R\$15.070 em 2023) que refere-se a amortização e baixa de projetos abortados referente aos Gastos com Desenvolvimento de Novos Produtos.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	31/12/2024	31/12/2023
Outras Receitas Operacionais		
Rendas diversas (i)	3.707	3.642
Recuperação de despesas	165	159
Ganho na alienação de ativo fixo	129	171
Indenizações sinistros	2.374	1.263
Crédito presumido de ICMS (ii)	42.927	40.577
Impostos sobre outras receitas	(4.678)	(3.518)
	44.625	45.294
Outras Despesas Operacionais		
Perda na alienação de ativo fixo	(257)	-
Provisão (Reversão) para perdas de estoques	(3.391)	(2.477)
Doações	(4.602)	(3.496)
Outros gastos operacionais	(1.047)	-
	(9.298)	(5.973)
Outas receitas (despesas) operacionais, líquidas	35.327	39.321

- (i) A Empresa realiza a venda de sucatas, como bombonas e galões de plástico ou de lata etc. e são materiais descartáveis para as operações da Empresa e vendidos para empresas terceiras.
- (ii) Refere-se a benefícios fiscais obtidos pela Empresa na esfera estadual com o objetivo de subvenção para investimentos e também ao incentivo fiscal (crédito presumido) concedido pelo Estado para incentivo à importação pelos portos e aeroportos paranaenses.

23. Resultado financeiro, líquido

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras		
Juros ativos	5.701	4.503
Variações cambiais ativas	20.961	31.867
Receitas com aplicações financeiras	25.233	19.688
Descontos obtidos	60	208
Deságio de ICMS	790	1.724
Outras receitas financeiras	268	148
Ganho com derivativos (<i>hedge</i>)	408	11.006
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(1.486)	(1.222)
Total	51.935	67.922
Despesas financeiras		
Juros passivos	(62.538)	(53.396)
Variações cambiais passivas	(37.181)	(24.909)
Descontos concedidos	(13.733)	(8.958)
Despesas bancárias	(1.390)	(1.454)
Outras despesas financeiras	(1.285)	(1.500)
Perda com derivativos (<i>hedge</i>)	(4.619)	(15.081)
Juros do passivo de arrendamento	(861)	(638)
Total	(121.607)	(105.936)
Resultado financeiro líquido	(69.672)	(38.014)

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro

Conforme mencionado na Nota 2.15 - Instrumentos Financeiros, os principais passivos financeiros da Empresa, que não sejam derivativos, referem-se a empréstimos, contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar. O principal propósito desses passivos financeiros é captar recursos para as operações da Empresa. Em contrapartida, a Empresa possui ativos financeiros representados por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber que resultam diretamente de suas operações.

A Empresa está exposta a risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez.

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos para garantir que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para risco da Empresa.

A Empresa não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam três tipos de risco: risco de taxa de juros, risco cambial e risco de preço que pode ser de commodities, de ações, entre outros. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem empréstimos a pagar, depósitos, instrumentos financeiros disponíveis para venda e mensurados ao valor justo por meio do resultado e instrumentos financeiros derivativos.

Risco de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado.

A exposição da Empresa ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se, principalmente, às obrigações de longo prazo da Empresa sujeitas a taxas de juros variáveis.

A Empresa somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco, aprovadas pela Administração. Para contas a receber por vendas a Empresa possuem ainda provisão para devedores duvidosos, conforme mencionado na Nota 2.6.

Os rendimentos oriundos das aplicações financeiras bem como as despesas financeiras provenientes dos empréstimos e financiamentos da Empresa são afetados pelas variações nas taxas de juros, tais como TJLP, IPCA e CDI.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Sensibilidade à taxa de juros

A tabela abaixo demonstra a sensibilidade a eventuais possíveis na taxa de juros, sobre a parcela de empréstimos e financiamentos afetada. Mantendo-se todas as outras variáveis constantes, o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social é afetado pelo impacto dos empréstimos e financiamentos sujeitos a taxas variáveis, conforme demonstrado abaixo:

Taxas	Provável	Cenários			
		25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	12,15%	15,19%	18,23%	9,11%	6,08%
TJLP	7,43%	9,29%	11,15%	5,57%	3,72%
IPCA	4,83%	6,04%	7,25%	3,62%	2,42%

31/12/2024					
Empréstimos e financiamentos	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	91.847	2.776	5.552	(2.776)	(5.552)
TJLP	294.060	5.421	10.843	(5.421)	(10.843)
IPCA	240.967	2.899	5.798	(2.899)	(5.798)
Impactos no resultado antes dos impostos	626.874	11.096	22.193	(11.096)	(22.193)

Taxas	Provável	Cenários			
		25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	11,65%	14,56%	17,48%	8,74%	5,83%
TJLP	6,55%	8,19%	9,83%	4,91%	3,28%
IPCA	4,62%	5,78%	6,93%	3,47%	2,31%

31/12/2023					
Empréstimos e financiamentos	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	125.145	3.624	7.247	(3.624)	(7.247)
TJLP	229.889	3.754	7.508	(3.754)	(7.508)
IPCA	245.549	2.792	5.583	(2.792)	(5.583)
Impactos no resultado antes dos impostos	600.584	11.096	22.193	(11.096)	(22.193)

Risco de estrutura de capital

O objetivo principal da administração de capital da Empresa é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de risco, a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Risco de estrutura de capital--Continuação

A Empresa administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. A estrutura de capital ou o risco financeiro decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2024, a Empresa cumpria com todos os *covenants* previstos em contratos de empréstimos e financiamentos.

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 podem ser assim sumariados:

	2024	2023
Empréstimos e financiamentos de curto prazo	89.824	89.415
Empréstimos e financiamentos de longo prazo	537.051	511.169
Total da dívida	626.875	600.584
Caixa e equivalentes de caixa	(334.746)	(243.342)
Dívida líquida	292.129	357.242
Total do patrimônio líquido	1.032.552	848.444
Capital total	1.324.681	1.205.686
Índice de alavancagem financeira - %	22,05%	29,63%

Risco de câmbio

O risco de câmbio é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de câmbio. A exposição da Empresa ao risco de variações nas taxas de câmbio refere-se principalmente às atividades operacionais da Empresa (quando receitas ou despesas são denominadas em uma moeda diferente da moeda funcional).

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Risco de câmbio--Continuação

A seguir está demonstrada a exposição cambial da Empresa para operações em moedas estrangeiras:

	US\$		R\$	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores	(17.714)	(17.861)	(109.811)	(86.464)
Adiantamentos a fornecedores	3.288	3.082	20.449	14.921
Clientes	207	388	1.283	1.880
Disponibilidades	7.404	6.250	46.342	30.256
Total	(6.815)	(8.141)	(41.737)	(39.407)

	EUR		R\$	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores	(407)	(600)	(2.633)	(3.209)
Adiantamentos a fornecedores	364	1.728	2.354	9.250
Total	(43)	1.128	(279)	6.041

	GBP		R\$	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores	(2)	(5)	(15)	(29)
Adiantamentos a fornecedores	7	4	51	24
Total	5	(1)	36	(5)

	CHF		R\$	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores	(1)	-	(5)	-
Adiantamento a Fornecedores	2	1	12	7
Total	1	1	7	7

	JPY		R\$	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento a Fornecedores	992	992	39	34
Total	992	992	39	34

	CAD		R\$	
	2024	2023	2024	2023
Fornecedores	-	(1)	(2)	(4)
Adiantamento a Fornecedores	2	1	9	4
Total	2	-	7	-

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Sensibilidade à taxa de câmbio

A tabela abaixo demonstra a sensibilidade a eventuais possíveis mudanças no dólar, euro, libra esterlina e demais moedas, mantendo-se todas as outras variáveis constantes.

		Cenários			
Moedas	Provável	25%	50%	(25%)	(50%)
USD	6,19	7,74	9,29	4,64	3,10
EUR	6,43	8,04	9,65	4,82	3,22
GBP	7,76	9,70	11,64	5,82	3,88
CHF	6,83	8,54	10,25	5,12	3,42
JPY	0,04	0,05	0,06	0,03	0,02
CAD	4,30	5,38	6,45	3,23	2,15

		31/12/2024			
	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
Posição Ativa					
USD	68.074	17.018	34.037	(17.018)	(34.037)
EUR	2.354	589	1.177	(589)	(1.177)
GBP	51	13	25	(13)	(25)
CHF	12	3	6	(3)	(6)
JPY	39	10	20	(10)	(20)
CAD	9	2	5	(2)	(5)
	70.539	17.635	35.270	(17.635)	(35.270)
Posição Passiva					
USD	(109.811)	(27.453)	(54.905)	27.453	54.905
EUR	(2.633)	(658)	(1.316)	658	1.316
GBP	(15)	(4)	(7)	4	7
CHF	(5)	(1)	(2)	1	2
CAD	(2)	(1)	(1)	1	1
	(112.466)	(28.117)	(56.231)	28.117	56.231
Impacto no resultado antes dos impostos	(41.927)	(10.482)	(20.961)	10.482	20.961

		Cenários			
Moedas	Provável	25%	50%	(25%)	(50%)
USD	4,84	6,05	7,26	3,63	2,42
EUR	5,35	6,69	8,03	4,01	2,68
GBP	6,16	7,70	9,24	4,62	3,08
CHF	5,78	7,22	8,67	4,33	2,89
JPY	0,034	0,043	0,051	0,026	0,017
CAD	3,65	4,56	5,48	2,74	1,83

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Sensibilidade à taxa de câmbio--Continuação

	31/12/2023				
	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
Posição Ativa					
USD	47.057	11.765	23.529	(11.765)	(23.529)
EUR	9.250	2.312	4.625	(2.312)	(4.625)
GBP	24	6	12	(6)	(12)
CHF	7	2	4	(2)	(4)
JPY	34	8	17	(8)	(17)
CAD	4	1	2	(1)	(2)
	56.376	14.094	28.189	(14.094)	(28.189)
Posição Passiva					
USD	(86.464)	(21.616)	(43.232)	21.616	43.232
EUR	(3.209)	(802)	(1.604)	802	1.604
GBP	(29)	(7)	(14)	7	14
CAD	(4)	(1)	(2)	1	2
	(89.706)	(22.426)	(44.852)	22.426	44.852
Impacto no resultado antes dos impostos					
	(33.330)	(8.332)	(16.663)	8.332	16.663

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros.

Contas a receber

O risco de crédito do cliente está sujeito aos procedimentos, controles e política estabelecida pela Empresa em relação a esse risco. Os limites de crédito são estabelecidos para todos os clientes com base em critérios internos de classificação. A carteira da Empresa é pulverizada. A qualidade do crédito do cliente é avaliada com base em um sistema interno de classificação e histórico de perda. A necessidade de uma provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data reportada em base individual para os principais clientes.

O cálculo é baseado em dados históricos efetivos. A exposição máxima ao risco de crédito na data-base é o valor registrado que está indicado na Nota 5.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Risco de crédito--Continuação

Instrumentos financeiros e depósitos em bancos

O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Tesouraria da Empresa de acordo com a política por este estabelecida. Os recursos excedentes são investidos apenas em instituições financeiras autorizadas e aprovadas pela Empresa, avalizadas pela Diretoria Executiva, respeitando limites de crédito definidos, os quais são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Empresa, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Empresa.

O quadro abaixo resume o perfil do vencimento do passivo financeiro da Empresa em 31 de dezembro de 2024 com base nos pagamentos contratuais descontados.

2024	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos	20.662	69.162	311.702	225.349	626.875
Fornecedores	245.531	26.317	-	-	271.848
Impostos parcelados	9.091	76	321	5	9.493
Partes relacionadas	24.979	-	38.644	-	63.623
Passivo de arrendamento	1.381	3.716	2.886	-	7.983
Total	301.644	99.271	353.553	225.354	979.822

2023	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos	18.528	70.887	296.944	214.225	600.584
Fornecedores	179.433	17.432	-	-	196.865
Impostos parcelados	7.105	27.468	8.916	65	43.554
Partes relacionadas	20.233	-	22.475	-	42.708
Passivo de arrendamento	1.193	3.366	5.569	-	10.128
Total	226.492	119.153	333.904	214.290	893.839

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Instrumentos financeiros derivativos

A Empresa contabilizou ao valor justo por meio do resultado os derivativos de taxas de juros, estando todos os demais ativos e passivos financeiros mensurados pelo método do custo amortizado.

Conforme sua política de gerenciamento de riscos financeiros, a Empresa contrata instrumentos financeiros derivativos com a finalidade de proteção de sua exposição cambial e de manutenção de custos financeiros dentro de determinados níveis.

Os instrumentos financeiros derivativos da Empresa são operações de *swap* de juros. Durante o exercício de 2024, a Empresa liquidou algumas operações com derivativos (*Swaps*), gerando uma perda total no valor de R\$4.211 (R\$4.075 em 2023), tal perda foi contabilizada no resultado financeiro do exercício e pode ser evidenciado na Nota 23.

As operações de *swap* de juros que a Empresa possuía em 31 de dezembro de 2024, possuíam um notional de R\$73.750 (R\$75.115 em 2023), e um valor justo de R\$70.426 (R\$75.916 em 2023), dessa forma a Empresa ficou na ponta ativa em IPCA NC + 7,98%a.a. e passiva em CDI + 2,20%a.a., gerando um efeito negativo acumulado para a Empresa de R\$ 3.324 (R\$801 positivo em 2023).

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Empresa foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

Como consequência, as estimativas podem não indicar, necessariamente, os montantes que efetivamente foram realizados quando da liquidação financeira das operações. Os valores justos apresentados foram definidos no nível 2 da hierarquia do valor justo.

Os métodos e premissas adotados pela Empresa para estimar a divulgação do valor justo de seus derivativos de *swap* cambial e de taxas de juros foram efetuados com base nas cotações de mercado para contratos com condições similares informadas pelas instituições financeiras contratadas.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2024
(Em milhares de reais)

25. Seguros

Em 31 de dezembro de 2024, a cobertura de seguros estabelecida pela Administração da Empresa para cobrir eventuais sinistros e responsabilidade civil, é resumida como segue:

Risco	Data de vigência		Importância	
	De	Até	Segurada	Prêmio
Riscos operacionais - patrimonial	24/01/2024	24/01/2025	1.382.405	879
Responsabilidade Civil Geral	25/12/2024	25/12/2025	-	225
Riscos operacionais - veículos	11/01/2024	11/01/2025	-	288

A Empresa possui seguros contra incêndio, explosão de qualquer natureza e riscos diversos, a apólice contempla vinte e sete locais de risco. A Empresa possui cobertura de seguros dos veículos somente quando a danos a terceiros.

Não está incluída no escopo dos trabalhos de nossos auditores a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto a adequação pela administração da Empresa.

Demonstrações Financeiras

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial 5

Demonstração do resultado 7

Demonstração do resultado abrangente 8

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....9

Demonstração dos fluxos de caixa 10

Notas explicativas às demonstrações financeiras 11



**Shape the future
with confidence**

Condomínio Centro Século XXI
R. Visconde de Nacar, 1.440
14º andar - Centro
80410-201 - Curitiba - PR - Brasil
Tel: +55 41 3593-0700
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e quotistas da
Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Prati, Donaduzzi & Cia Ltda. (“Empresa”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Empresa em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, 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.

Ênfase - Reapresentação das demonstrações financeiras

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2.1.1 às demonstrações financeiras, que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir determinadas reclassificações de saldos contábeis; conforme descrito na referida nota explicativa. Em 23 de abril de 2024, emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras da Empresa, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações contábeis e seus valores correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva.



**Shape the future
with confidence**

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Empresa.

Ativo Intangível - capitalização de gastos com desenvolvimento de novos produtos

Conforme divulgado na nota explicativa 10 às demonstrações financeiras, a Empresa registra no ativo intangível os desembolsos incorridos em conexão com o desenvolvimento e aprimoramento de novos produtos que somam o montante de R\$250.563 mil em 31 de dezembro de 2023. A determinação da natureza dos gastos que podem ser capitalizados, de acordo com os requisitos das normas contábeis aplicáveis, requer julgamento significativo por parte da diretoria, incluindo à análise da viabilidade comercial e tecnológica, previsão de lançamento dos respectivos produtos, geração esperada de receitas e estimativa da vida útil. Em função de tal julgamento significativo, conforme acima descrito, os critérios de capitalização dos gastos associados aos novos produtos foram considerados relevantes para a nossa auditoria.

Como a nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) avaliação do desenho e da eficácia operacional dos controles internos implementados pela Empresa sobre a contabilização dos intangíveis de desenvolvimento de produtos; (ii) análise dos critérios estabelecidos para capitalização dos gastos incorridos no desenvolvimento de novos produtos, incluindo os critérios para segregar os gastos envolvidos no processo de pesquisa e desenvolvimento; (ii.i) mão-de-obra de pesquisadores; (ii.ii) materiais de laboratório estudos e análises clínicas, entre outros; (iii) teste amostral das adições para validação da existência e avaliação da natureza dos gastos e a correta classificação; (iv) a avaliação da análise da diretoria sobre a viabilidade comercial e tecnológica dos medicamentos em desenvolvimento. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios de capitalização dos gastos relacionados ao desenvolvimento de novos produtos adotados pela Empresa, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas nº 2.11 e 10, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, 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 diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa 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 diretoria pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detecta 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 da Empresa e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.



**Shape the future
with confidence**

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. 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 a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- 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 os responsáveis pela governança 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 os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício 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.

Curitiba, 15 de maio de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-015199/O

Ana Andréa Iten de Alcantara
Contadora CRC SC-025678/O

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Balanço patrimonial
31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2022
Ativo		
Circulante		
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	243.342	111.795
Contas a receber de clientes (Nota 5)	283.771	280.796
Partes relacionadas (Nota 16)	47.865	25.982
Estoques (Nota 6)	524.334	491.714
Tributos a compensar (Nota 7)	34.438	27.557
Adiantamentos diversos	4.863	5.194
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 24)	801	570
Outros créditos (Nota 8)	8.653	1.255
Total do ativo circulante	1.148.067	944.863
Não circulante		
Realizável a longo prazo		
Depósitos judiciais (Nota 18)	9.906	9.465
Tributos a compensar (Nota 7)	8.972	5.715
Mútuos a receber - partes relacionadas (Nota 16)	16.537	9.889
Outros créditos (Nota 8)	629	7.983
	36.044	33.052
Imobilizado (Nota 9)	508.777	433.260
Intangível (Nota 10)	253.004	198.046
Ativo de direito de uso (Nota 11)	9.806	6.780
	771.587	638.086
Total do ativo não circulante	807.631	671.138
Total do ativo	1.955.698	1.616.001

	31/12/2023	31/12/2022
Passivo		
Circulante		
Fornecedores (Nota 12)	196.865	235.831
Partes relacionadas (Nota 16)	20.233	15.486
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	89.415	92.582
Obrigações tributárias (Nota 14)	43.286	14.514
Imposto de renda e contribuição social correntes (Nota 17)	41.125	12.889
Provisão para riscos tributários e outros (Nota 18)	1.324	878
Salários e encargos a pagar (Nota 15)	67.494	56.612
Passivos de arrendamento (Nota 11)	4.559	3.517
Instrumentos financeiros derivativos (Nota 24)	-	1.387
Outras obrigações	10.749	9.216
Total do passivo circulante	475.050	442.912
Não circulante		
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	511.169	435.953
Mútuos a pagar - partes relacionadas (Nota 16)	22.476	19.891
Imposto de renda e contribuição social diferidos (Nota 17)	47.406	42.920
Obrigações tributárias (Nota 14)	14.804	46.430
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários (Nota 18)	25.028	24.384
Passivos de arrendamento (Nota 11)	5.569	3.476
Outras obrigações	5.752	7.205
Total do passivo não circulante	632.204	580.259
Patrimônio líquido (Nota 19)		
Capital social	270.000	223.000
Reserva de incentivos fiscais	55.907	62.907
Reserva de lucros	522.537	306.923
Total do patrimônio líquido	848.444	592.830
Total do passivo e patrimônio líquido	1.955.698	1.616.001

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida (Nota 20)	1.852.365	1.532.385
Custo dos produtos vendidos (Nota 21)	(991.657)	(887.715)
Lucro bruto	860.708	644.670
Receitas (despesas) operacionais		
Despesas comerciais (Nota 21)	(241.798)	(217.109)
Despesas administrativas (Nota 21)	(113.877)	(98.425)
Despesas com pesquisa e desenvolvimento (Nota 21)	(44.595)	(38.153)
Outras receitas operacionais (Nota 22)	45.294	45.712
Outras despesas operacionais (Nota 22)	(5.973)	(3.202)
	(360.949)	(311.177)
Receitas financeiras (Nota 23)	67.922	81.688
Despesas financeiras (Nota 23)	(105.936)	(109.765)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	461.745	305.416
Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido (Nota 17)	(121.280)	(76.251)
Lucro líquido do exercício	340.465	229.165

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	340.465	229.165
Outros resultados abrangentes		-
Total do resultado abrangente	340.465	229.165

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva de incentivos fiscais	Reserva de lucros	Lucros acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2021	183.000	61.843	196.700	-	441.543
Distribuição de lucros de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(55.543)	-	(55.543)
Juros sobre capital próprio de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(22.335)	-	(22.335)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	229.165	229.165
Aumento de capital social mediante integralização de reserva (Nota 19)	40.000	(40.000)	-	-	-
Reserva de incentivos fiscais (Nota 19)	-	41.064	-	(41.064)	-
Reserva de lucros (Nota 19)	-	-	188.101	(188.101)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	223.000	62.907	306.923	-	592.830
Distribuição de lucros de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(48.353)	-	(48.353)
Juros sobre capital próprio de anos anteriores (Nota 19)	-	-	(36.498)	-	(36.498)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	340.465	340.465
Aumento de capital social mediante integralização de reserva (Nota 19)	47.000	(47.000)	-	-	-
Reserva de incentivos fiscais (Nota 19)	-	40.000	-	(40.000)	-
Reserva de lucros (Nota 19)	-	-	300.465	(300.465)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023	270.000	55.907	522.537	-	848.444

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Demonstração dos fluxos de caixa 31 de dezembro de 2023 (Em milhares de reais)

	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2022 (representado)
Lucro do exercício antes dos impostos sobre a renda e da contribuição social	461.745	305.416
Ajustes para reconciliação do resultado líquido ao caixa gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações e amortizações (Nota 9,10 e 11)	58.296	47.343
Provisão de juros - arrendamentos (Nota 11)	638	480
Juros incorridos - mútuos com sócios (Nota 16)	4.365	3.845
Juros sobre empréstimos e financiamentos (Nota 13)	57.392	48.755
Variação no valor justo dos instrumentos financeiros (Nota 24)	(1.617)	817
Provisão riscos trabalhistas, cíveis e tributários (Nota 18)	1.090	15.320
Provisão remuneração variável (Nota 15)	3.569	5.500
Reversão de provisão para perdas em contas a receber (Nota 5)	(2.124)	2.513
Provisão para baixas de estoques (Nota 6)	2.477	(31)
Variação cambial sobre empréstimos e financiamentos (Nota 13)	631	(587)
Ganho (perda) na baixa de ativo imobilizado e intangível (Nota 23)	117	1.368
(Aumento) redução de ativos		
Contas a receber de clientes (Nota 5)	(852)	(44.410)
Estoques (Nota 6)	(35.098)	(120.241)
Adiantamentos	332	(968)
Partes relacionadas (Nota 16)	(28.531)	(1.674)
Impostos a compensar (Nota 7)	(41.891)	(18.831)
Outros créditos (Nota 8 e 18)	(484)	(4.878)
Aumento (redução) de passivos		
Fornecedores (Nota 12)	(38.967)	15.504
Salários e encargos sociais (Nota 15)	7.314	4.962
Obrigações tributárias e impostos parcelados (Nota 14)	25.381	647
Partes relacionadas (Nota 16)	4.747	1.907
Outras contas a pagar	81	1.030
Imposto de renda e contribuição social pagos	(85.040)	(58.112)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	393.571	205.675
Atividades de investimento:		
Aquisição de imobilizado (Nota 9)	(116.147)	(128.172)
Aquisição de intangível (Nota 10)	(69.177)	(49.931)
Recebimento pela venda de imobilizado e intangível (Nota 23,9 e 10)	525	223
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(184.799)	(177.880)
Atividades de financiamento:		
Captações de empréstimos (Nota 13)	206.460	192.488
Captação mútuos com sócios (Nota 16)	50.664	73.685
Amortizações de empréstimos e financiamentos (Nota 13)	(137.046)	(196.213)
Amortizações de mútuos com sócios (Nota 16)	(48.303)	(73.598)
Pagamento de arrendamentos (Nota 11)	(4.619)	(3.038)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	(55.388)	(51.872)
Juros pagos sobre mútuos (Nota 16)	(4.142)	(2.573)
Dividendos pagos (Nota 19)	(48.353)	(55.543)
Juros sobre o capital próprio pagos (Nota 19)	(36.498)	(22.335)
Fluxo de caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	(77.225)	(138.999)
Aumento de caixa e equivalentes de caixa	131.547	(111.204)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	111.795	222.999
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	243.342	111.795
Transações que não afetam caixa:		
Adições de contratos de direito de uso	6.060	3.779

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Prati, Donaduzzi & Cia. Ltda. (“Prati” ou “Empresa”), é uma Empresa limitada, constituída em 20 de outubro de 1993, com sede na cidade de Toledo - PR, que tem por objeto social, industrializar e comercializar no atacado produtos farmacêuticos e nutracêuticos, importar e exportar insumos, produtos farmoquímicos e produtos farmacêuticos, incluindo produtos de controle especial.

Em abril de 2021, entrou em operação o novo centro de distribuição com 14 mil metros quadrados, e abriga aproximadamente 17.500 posições de paletes, o que permite mais agilidade, excelência no controle, qualidade e segurança do processo logístico.

Com o objetivo de ampliar a capacidade de produção, em junho de 2023 a Empresa concluiu a construção de uma área de quase 11 mil metros quadrados e investimentos superiores a R\$ 300 milhões, a planta é destinada à produção de medicamentos sólidos. A nova instalação, chamada de Sólidos IV, terá capacidade para produzir mais de 3,6 bilhões de doses terapêuticas anualmente. Esse aumento representa um crescimento de 27% para a Empresa, elevando a capacidade produtiva para 17 bilhões de doses ano.

Para a realização destes projetos, a Empresa buscou apoio financeiro junto ao Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), tendo o contrato assinado em 23 de dezembro de 2020, na modalidade de liberação da colaboração financeira mediante comprovação dos gastos, com isso o crédito está sendo liberado para a Empresa parceladamente depois de cumpridas as condições de liberação referidas em contrato, o que perdurará durante os exercícios subsequentes, vide Nota 13.

2. Políticas contábeis materiais

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ajustadas com o objetivo de refletir os ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício, seguindo as mesmas políticas adotadas do exercício anterior.

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e somente elas, as quais estão condizentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

A emissão dessas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 15 de maio de 2025.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Reapresentação de valores

A Administração da Empresa está reapresentando os valores do balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2023 e da demonstração dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 em função da reclassificação de determinadas operações, conforme apresentando no quadro abaixo.

A reclassificação tem como objetivo refletir de forma ainda mais transparente a natureza das operações da Empresa e trazer maior clareza aos usuários das demonstrações financeiras acerca dos efeitos de tais operações no balanço patrimonial e na demonstração dos fluxos de caixa e manter a comparabilidade com o ano corrente.

Esses ajustes estão sendo apresentados retroativamente em conformidade com a NBC TG 23 (R3) - Políticas Contábeis, Mudança de Retificação de Erro / IAS 8 - *Accounting Policies, Changes in Accounting Estimates and Errors* e produziram os seguintes impactos no balanço patrimonial e demonstração dos fluxos de caixa em relação aos valores anteriormente apresentados:

31 de dezembro de 2023

	Originalmente apresentados	Ajustes	Reapresentados
<u>Balanço patrimonial</u>			
Outros créditos - ativo circulante	1.153	7.500	8.653
Outros créditos - ativo não circulante	8.129	(7.500)	629
<u>Demonstrações dos fluxos de caixa</u>			
Juros sobre empréstimos e financiamentos *	50.331	7.061	57.392
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	386.510	7.061	393.571
Aquisição de intangível	(542)	(68.635)	(69.177)
Fluxo de caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(116.164)	(68.635)	(184.799)
Aumento do intangível	(68.635)	68.635	-
Amortização de empréstimos e financiamentos	(185.373)	48.327	(137.046)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-	(55.388)	(55.388)
Fluxo de caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	(138.799)	61.574	(77.225)

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

2.1.1. Reapresentação de valores--Continuação

31 de dezembro de 2022

	Originalmente apresentados	Ajustes	Reapresentados
<u>Demonstrações dos fluxos de caixa</u>			
Juros sobre empréstimos e financiamentos *	42.772	5.983	48.755
Fluxo de caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	199.692	5.983	205.675
Amortização de empréstimos e financiamentos	(242.102)	45.889	(196.213)
Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos	-	(51.872)	(51.872)
Fluxo de caixa líquido aplicado pelas atividades de financiamento	(133.016)	(5.983)	(138.999)

(*) Os montantes de 7.061 e R\$ 5.983 foram reclassificados da linha de Juros sobre empréstimos e financiamentos das atividades operacionais para Juros pagos sobre empréstimos e financiamentos nas atividades de financiamento.

2.2. Classificação corrente versus não corrente

A Empresa apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na sua classificação como circulante ou não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando:

- Espera-se que seja realizado, ou pretende-se que seja vendido ou consumido no decurso normal do ciclo operacional da entidade;
- Está mantido essencialmente com o propósito de ser negociado;
- Espera-se que seja realizado até 12 meses após a data do balanço; e
- É caixa ou equivalente de caixa (conforme definido no Pronunciamento Técnico CPC 03 Demonstração dos Fluxos de Caixa), a menos que sua troca ou uso para liquidação de passivo se encontre vedada durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado não circulante quando:

- Espera-se que seja liquidado durante o ciclo operacional normal da entidade;
- Está mantido essencialmente para a finalidade de ser negociado;
- Deve ser liquidado no período de até 12 meses após a data do balanço; e
- A entidade não tem direito incondicional de diferir a liquidação do passivo durante pelo menos 12 meses após a data do balanço.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.2. Classificação corrente versus não corrente--Continuação

Os termos de um passivo que podem, à opção da contraparte, resultar na sua liquidação por meio da emissão de instrumentos patrimoniais não afetam a sua classificação. A Empresa classifica todos os demais passivos no não circulante.

Os ativos e passivos fiscais diferidos são classificados no ativo e passivo não circulante.

2.3. Receita de contrato com cliente

A receita é reconhecida na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Empresa e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e impostos ou encargos sobre vendas. A Empresa avalia as transações de receita de acordo com os critérios específicos para determinar se está atuando como agente ou principal e, ao final, concluiu que está atuando como principal em todos os seus contratos de receita. Os critérios específicos, a seguir, devem também ser satisfeitos antes de haver reconhecimento de receita:

Venda de produtos

As vendas são reconhecidas quando o controle sobre os produtos é transferido, ou seja, no momento da entrega dos produtos, o qual passa a ter total liberdade sobre o canal e o preço de venda dos produtos, e desde que não haja nenhuma obrigação não satisfeita que possa afetar a aceitação dos produtos pelo cliente.

2.4. Conversão de saldos denominados em moeda estrangeira

As demonstrações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), que é a moeda funcional da Empresa. As transações em moeda estrangeira são inicialmente registradas à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira são reconvertidos à taxa de câmbio da moeda funcional em vigor na data do balanço, sendo todas as diferenças registradas na demonstração do resultado.

2.5. Caixa e equivalente de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras resgatáveis no prazo de até 90 dias das datas das transações e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.6. Contas a receber de clientes

As contas a receber de clientes são registradas pelo valor faturado, ajustado ao valor presente quando aplicável, incluindo os respectivos impostos diretos de responsabilidade tributária da Empresa, menos os impostos retidos na fonte, os quais são considerados créditos tributários.

A Empresa utiliza uma matriz de provisão para calcular a perda de crédito esperada para contas a receber. As taxas de provisão aplicadas são baseadas em dias de atraso para agrupamentos de vários grupos de clientes que apresentam padrões de perda semelhantes (como, por exemplo, por faixa de dias em atraso).

A matriz de provisão baseia-se inicialmente nas taxas de perda histórica observadas pela Empresa. A Empresa revisa a matriz de forma prospectiva para ajustá-la de acordo com a experiência histórica de perda de crédito. Em todas as datas de relatórios, as taxas de perda histórica observadas são atualizadas.

A avaliação da correlação entre as taxas de perda histórica observadas e as perdas de crédito esperadas são uma estimativa significativa. A quantidade de perdas de crédito esperadas é sensível a mudanças nas circunstâncias e nas condições previstas. A experiência histórica de perda de crédito da Empresa e a previsão das condições também podem não representar o padrão real do cliente no futuro. As informações sobre as perdas de crédito esperadas sobre as contas a receber e ativos de contrato da Empresa estão divulgadas na Nota 5.

2.7. Estoques

Os estoques de matérias primas, insumos, materiais e mercadoria para revenda são avaliados ao custo médio de aquisição ou valor líquido realizável, dos dois o menor. Os estoques de produtos acabados e em elaboração são demonstrados ao custo médio de produção.

O valor realizável líquido corresponde ao preço de venda no curso normal dos negócios, menos os custos estimados de conclusão e os custos estimados necessários para a realização da venda.

As provisões para estoques de baixa rotatividade ou obsoletos são constituídas quando consideradas necessárias pela Administração.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.8. Arrendamentos

A Empresa avalia, na data de início do contrato, se esse contrato é ou contém um arrendamento. Aplica uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para os arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de baixo valor. Os contratos podem conter componentes de arrendamento e outros não relacionados a arrendamentos.

Os prazos dos arrendamentos são negociados individualmente, bem como possuem condições diferenciadas. Os contratos de arrendamento não contêm cláusulas restritivas, porém os ativos arrendados não podem ser utilizados como garantia de empréstimos.

Um contrato é, ou contém, um arrendamento se o contrato transfere o direito de controlar o uso de um ativo identificado por um período de tempo em troca de pagamentos, para o qual é necessário avaliar se: (i) o contrato envolve o uso de um ativo identificado, que pode estar explícito ou implícito, e pode ser fisicamente distinto ou representar substancialmente toda a capacidade de um ativo fisicamente distinto. Se o arrendador tiver o direito substancial de substituir o ativo, então o ativo não é identificado; (ii) o arrendatário tem o direito de obter substancialmente todos os benefícios econômicos do uso do ativo durante o período do contrato; e (iii) o arrendatário tem o direito de direcionar o uso do ativo, ou seja, significa que o arrendatário tem o direito de tomada de decisão para alterar como e para qual finalidade o ativo é usado.

Um arrendatário reconhece um bem em direito de uso que representa o seu direito de utilizar o bem arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento.

O bem em direito de uso e o passivo de arrendamento são inicialmente mensurados pelo valor presente dos pagamentos não efetuados. Os pagamentos de arrendamentos são descontados utilizando a taxa de juros implícita no arrendamento ou, se a taxa não puder ser prontamente determinada, pela taxa de empréstimo incremental. O bem em direito de uso é depreciado subsequentemente usando o método linear desde a data de início até o final da vida útil do direito de uso ou o término do prazo do arrendamento.

2.9. Imobilizado

Os ativos não avaliados pelo custo atribuído são avaliados ao custo de aquisição e/ou construção, acrescido de juros capitalizados durante o período de construção quando aplicável deduzido das respectivas depreciações, com exceção de terrenos, que não são depreciados. Estão inclusos os custos incorridos dos empréstimos durante o período de construção, modernização e expansão de unidades industriais. As taxas de depreciação levam em consideração a vida útil estimada dos bens, conforme descrito na Nota 9.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.9. Imobilizado--Continuação

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado no exercício em que o ativo for baixado.

O valor residual e vida útil dos ativos e os métodos de depreciação são revistos no encerramento de cada exercício, e ajustados de forma prospectiva, quando for o caso.

2.10. Ativos intangíveis

Refere-se, substancialmente, a gastos com desenvolvimento de produtos. Os gastos com desenvolvimento são capitalizados se forem aprovados no teste de viabilidade, que demonstrem ser provável que irão gerar benefícios econômicos futuros para a entidade, e que possuem os pré-requisitos técnicos para serem aprovados pelos órgãos reguladores. Os gastos com desenvolvimento de produtos capitalizados durante esta fase são amortizados de acordo com sua vida útil econômica estimada a partir do momento em que os respectivos produtos passem a gerar seus benefícios econômicos. Esses ativos são periodicamente submetidos a teste para análise de perda de seu valor recuperável, visando identificar eventuais indicações de perda de seu valor recuperável.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social.

Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

Os gastos com pesquisas são registrados como despesas quando incorridos, e os gastos com desenvolvimento vinculados a inovações tecnológicas dos produtos existentes são capitalizados, se tiverem viabilidade tecnológica e econômica, e amortizados pelo período esperado de benefícios dentro do grupo de despesas operacionais.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.10. Ativos intangíveis--Continuação

Os custos de desenvolvimento de um projeto específico são reconhecidos como ativo intangível sempre que se puder demonstrar: (i) a viabilidade técnica de concluir o ativo intangível da forma que estará disponível para uso ou venda; (ii) a intenção de concluir o ativo e a habilidade de usar ou vender o ativo; (iii) como o ativo gerará benefícios econômicos futuros; (iv) a disponibilidade de recursos para concluir o ativo; e (v) a capacidade de avaliar de forma confiável os gastos incorridos durante a fase de desenvolvimento.

Após o reconhecimento inicial, o ativo é apresentado ao custo menos amortização acumulada e perdas de seu valor recuperável. A amortização é iniciada quando o desenvolvimento é concluído e o ativo encontra-se disponível para uso, pelo período dos benefícios econômicos futuros. Durante o período de desenvolvimento, o valor recuperável do ativo é testado anualmente.

2.11. Perdas por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

O valor recuperável de um ativo ou de determinada unidade geradora de caixa é definido como sendo o maior entre o valor em uso e o valor líquido de venda.

Na estimativa do valor em uso do ativo, os fluxos de caixa futuros estimados são descontados ao seu valor presente, utilizando uma taxa de desconto antes dos impostos que reflita o custo médio ponderado de capital para a indústria em que opera a unidade geradora de caixa. O valor líquido de venda é determinado, sempre que possível, com base em contrato de venda firme em uma transação em bases comutativas, entre partes conhecedoras e interessadas, ajustado por despesas atribuíveis à venda do ativo, ou, quando não há contrato de venda firme, com base no preço de mercado de um mercado ativo, ou no preço da transação mais recente com ativos semelhantes.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa não verificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados, intangíveis ou outros ativos não financeiros poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente, nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos seus ativos é necessária.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.12. Provisões

Provisões são reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita.

2.13. Tributação

Impostos sobre compras, vendas e serviços prestados

Nas demonstrações de resultado as receitas são demonstradas pelos valores líquidos dos correspondentes impostos. Os créditos decorrentes da não cumulatividade do PIS/COFINS e ICMS são apresentados dedutivamente do custo dos produtos vendidos na demonstração do resultado, reconhecidos pelas alíquotas básicas a seguir:

Nome do tributo	Sigla	Alíquota
Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias	ICMS	Diversas (*)
Contribuição para o Programa de Integração Social	PIS	1,65% e 2,10%
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social	COFINS	7,60% e 9,90%
Imposto sobre serviço de qualquer natureza	ISS	3%

(*) Refletem as alíquotas vigentes em cada estado de operação da Empresa no Brasil.

Despesas e ativos são reconhecidos líquidos dos tributos sobre vendas, exceto:

- Quando os tributos sobre vendas incorridos na compra de bens ou serviços não forem recuperáveis junto às autoridades fiscais, hipótese em que o tributo sobre vendas é reconhecido como parte do custo de aquisição do ativo ou do item de despesa, conforme o caso;
- Quando os valores a receber e a pagar forem apresentados junto com o valor dos tributos sobre vendas; e
- Quando o valor líquido dos tributos sobre vendas, recuperável ou a pagar, é incluído como componente dos valores a receber ou a pagar no balanço patrimonial.

Imposto de renda e contribuição social correntes

Ativos e passivos tributários correntes do último exercício e de anos anteriores são mensurados ao valor recuperável esperado ou a recolher para as autoridades fiscais.

As alíquotas de imposto e as leis tributárias usadas para calcular o montante são aquelas que estão em vigor ou substancialmente em vigor na data do balanço. A Empresa está sob o regime de apuração do imposto de renda e contribuição social do lucro real.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.13. Tributação--Continuação

Impostos diferidos

Impostos diferidos ativos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis, créditos e perdas tributárias não utilizadas, na extensão em que seja provável que o lucro tributável esteja disponível para que as diferenças temporárias dedutíveis possam ser realizadas, e créditos e perdas tributários não utilizados possam ser utilizados. O valor contábil dos impostos diferidos ativos é revisado em cada data do balanço e baixado na extensão em que não é mais provável que lucros tributáveis estarão disponíveis para permitir que todo ou parte do ativo tributário diferido venha a ser utilizado.

Impostos diferidos ativos são mensurados à taxa de imposto que é esperada de ser aplicável no ano em que o ativo será realizado, com base nas taxas de imposto (e lei tributária) que foram promulgadas na data do balanço.

Impostos diferidos ativos são apresentados líquidos se existe um direito legal ou contratual para compensar o ativo fiscal contra o passivo fiscal e os impostos diferidos são relacionados à mesma entidade tributada e sujeitos à mesma autoridade tributária.

2.14. Benefícios a empregados

Os benefícios concedidos a empregados e administradores da Empresa incluem, em adição a remuneração fixa (salários e contribuições para a seguridade social - "INSS", férias e 13º salário) e remunerações variáveis como participação nos lucros. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício quando a Empresa tem uma obrigação com base em regime de competência, à medida que são incorridos.

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente

a) Ativos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

A Empresa classifica seus ativos financeiros sob a categoria mensurados ao custo amortizado.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

a) Ativos financeiros--Continuação

Reconhecimento inicial e mensuração--Continuação

Os instrumentos financeiros da Empresa são reconhecidos na data de negociação, data na qual a Empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. No reconhecimento inicial, a Empresa mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro não mensurado ao valor justo por meio do resultado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

Os ativos financeiros com derivativos embutidos são considerados, em sua totalidade, ao determinar se os seus fluxos de caixa consistem apenas em pagamento do principal e de juros.

Recebíveis

Recebíveis são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. Após a mensuração inicial, esses ativos financeiros são contabilizados ao custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos (taxa de juros efetiva), menos perda por redução ao valor recuperável. O custo amortizado é calculado levando em consideração qualquer desconto ou "prêmio" na aquisição e taxas ou custos incorridos. A amortização do método de juros efetivos é incluída na linha de receita financeira na demonstração de resultado. As perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas como despesa financeira no resultado.

Impairment

A Empresa avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de *impairment* aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, a Empresa aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente-- Continuação

b) Passivos financeiros

Reconhecimento inicial e mensuração

Passivos financeiros da Empresa são classificados como passivos financeiros ao custo amortizado. A Empresa determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial.

Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Empresa incluem contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar e empréstimos e financiamentos.

Mensuração subsequente

A mensuração dos passivos financeiros da Empresa são como segue:

Empréstimos e financiamentos

Após reconhecimento inicial, empréstimos e financiamentos sujeitos a juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os empréstimos são classificados como passivo circulante, a menos que a Empresa tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

No que diz respeito a apresentação na demonstração do fluxo de caixa os juros pagos são classificados como fluxo de caixa nas atividades de financiamento, pois são considerados os custos de obtenção de recursos financeiros para aplicação em ativos imobilizados, intangíveis e para o financiamento dos negócios de gestão ordinária.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.15. Instrumentos financeiros - reconhecimento inicial e mensuração subsequente--Continuação

b) Passivos financeiros--Continuação

Mensuração subsequente--Continuação

Instrumentos financeiros derivativos

Inicialmente, os derivativos são reconhecidos pelo valor justo na data em que um contrato de derivativos é celebrado e são, subsequentemente, remensurados ao seu valor justo por meio do resultado.

Os instrumentos derivativos estão divulgados na Nota 24.

Contas a pagar aos fornecedores

As contas a pagar aos fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios, sendo classificadas como passivos circulantes se o pagamento for devido no período de até um ano. Caso contrário, as contas a pagar são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são, inicialmente, reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros.

2.16. Custo dos empréstimos

Custos de empréstimos diretamente relacionados com a aquisição, construção ou produção de um ativo que necessariamente requer um tempo significativo para ser concluído para fins de uso ou venda são capitalizados como parte do custo do correspondente ativo. Todos os demais custos de empréstimos são registrados em despesa no período em que são incorridos. Custos de empréstimo compreendem juros e outros custos incorridos por uma entidade relativos ao empréstimo.

2.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

A Empresa aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 (exceto quando indicado de outra forma). A Empresa decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023-- Continuação

IFRS 17 - Contratos de Seguro

O IFRS 17 (equivalente ao CPC 50 Contratos de Seguro) é uma nova norma de contabilidade com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. O IFRS 17 (CPC 50) substitui o IFRS 4 - Contratos de Seguro (equivalente ao CPC 11). O IFRS 17 (CPC 50) se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão.

O objetivo geral do IFRS 17 (CPC 50) é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. O IFRS 17 (CPC 50) é baseado em um modelo geral, complementado por:

- Uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável)
- Uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração

A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Empresa.

Definição de Estimativas Contábeis - Alterações ao IAS 8

As alterações ao IAS 8 (equivalente ao CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro) esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras consolidadas da Empresa.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.17. Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023-- Continuação

Divulgação de Políticas Contábeis - Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2

As alterações ao IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) e o IFRS Practice Statement 2 fornecem orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.

As alterações não tiveram impacto no reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras da Empresa.

Imposto Diferido relacionado a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação - Alterações ao IAS 12.

As alterações ao IAS 12 Income Tax (equivalente ao CPC 32 - Tributos sobre o lucro) estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação.

2.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Empresa, estão descritas a seguir. A Empresa pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)

Em setembro de 2022, o IASB emitiu alterações ao IFRS 16 (equivalente ao CPC 06 - Arrendamentos) para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Alterações ao IFRS 16: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retroarrendamento)--Continuação

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do IFRS 16 (CPC 06). A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa.

Alterações ao IAS 1: Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante

Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o IASB emitiu alterações aos parágrafos 69 a 76 do IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis) para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem:

- O que se entende por direito de adiar a liquidação.
- Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras.
- Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar.
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação.

Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

A Empresa está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

2. Políticas contábeis materiais--Continuação

2.18. Normas emitidas, mas ainda não vigentes--Continuação

Acordos de financiamento de fornecedores - Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

Em maio de 2023, o IASB emitiu alterações ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa) e ao IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidenciação) para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras da Empresa. A Empresa não realiza operações de risco sacado.

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a essas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo afetado em períodos futuros.

No processo de aplicação das políticas contábeis da Empresa, a Administração fez os seguintes julgamentos que têm efeito mais significativo sobre os valores reconhecidos nas demonstrações financeiras:

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco significativo de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado as diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nessas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada. A Empresa constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis consequências de auditorias por parte das autoridades fiscais das respectivas jurisdições em que opera. O valor dessas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Essas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Empresa.

A Empresa aplica o ICPC 22, e quando identifica que alguma posição tributária adotada pela Empresa é incerta, ou que poderá não ser aceita pelas autoridades fiscais é mensurado e reconhecido o tributo corrente e diferido ativo ou passivo na contabilidade.

Imposto diferido ativo é reconhecido para todos os prejuízos fiscais não utilizados na extensão em que seja provável que haja lucro tributável disponível para permitir a utilização dos referidos prejuízos. Julgamento significativo da Administração é requerido para determinar o valor do imposto diferido ativo que pode ser reconhecido, com base no prazo provável e nível de lucros tributáveis futuros, juntamente com estratégias de planejamento fiscal futuras.

Valor justo de instrumentos financeiros

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Empresa reconhece provisão para causas cíveis, trabalhistas e tributárias. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Capitalização das despesas com desenvolvimento de novos medicamentos

A Empresa reconhece em seu ativo intangível os valores gastos com desenvolvimento de novos medicamentos, que foram aprovados na análise de viabilidade e comprovam que irão gerar benefícios econômicos futuros, e também, que possuem todos os pré-requisitos técnicos para serem aprovados pelos órgãos reguladores. A amortização acontecerá no prazo de 3 a 20 anos, dependendo do produto, a contar do momento em que o medicamento estiver pronto para comercialização.

Provisão para perdas de crédito esperadas do contas a receber

A Empresa avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito do contas a receber, registrados inicialmente pelo valor faturado, ajustado ao valor presente, quando aplicável. A metodologia de provisão aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito, com base na sua experiência de perda histórica de crédito, acrescida da perda esperada aos saldos em aberto.

Arrendamentos - Estimativa da taxa incremental e prazos dos contratos

A Empresa não é capaz de determinar prontamente a taxa de juros implícita no arrendamento e, portanto, considera a sua taxa incremental sobre empréstimos para mensurar os passivos do arrendamento. A taxa incremental é a taxa de juros que a Empresa teria que pagar ao pedir emprestado, por prazo semelhante e com garantia semelhante, os recursos necessários para obter o ativo com valor similar ao ativo de direito de uso em ambiente econômico similar. Dessa forma, essa avaliação requer que a Administração considere estimativas quando não há taxas observáveis disponíveis ou quando elas precisam ser ajustadas para refletir os termos e condições de um arrendamento.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

3. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativas e premissas--Continuação

Arrendamentos - Estimativa da taxa incremental e prazos dos contratos--Continuação

Quando um contrato de arrendamento possui cláusula de renovação automática, a Empresa avalia se está razoavelmente certa de exercer a opção de prorrogar o arrendamento ou de não exercer a opção para rescindir o arrendamento, considerando todos os fatos e circunstâncias relevantes, que incentivam a opção de prorrogar o arrendamento ou de não exercer a opção de rescindir o arrendamento. Para estes casos a Empresa considera um prazo de 36 meses para reconhecimento contábil.

Reconhecimento de receita - Estimativa da contraprestação variável para obrigações de devolução e abatimentos

A Empresa considera os dados históricos de devolução para cada produto a fim de identificar as percentagens de devolução esperadas. Essas percentagens são aplicadas para determinar o valor esperado da contraprestação variável. Quaisquer alterações significativas entre as devoluções observadas em comparação com o padrão de devoluções histórico impactam as percentagens de devoluções esperadas estimadas pela Empresa.

Os abatimentos esperados pela Empresa, são analisados para cada cliente que possua contratos com um único indicador de volume específico. A determinação acerca da probabilidade de que um cliente tenha direito ao desconto contratual dependerá da sua capacidade de cumprir com essa cláusula contratual e obter o abatimento observada historicamente e das compras acumuladas até a data atual.

A Empresa possui estimativa de abatimento por volume para contratos com mais de um indicador de volume, usa os padrões de compra históricos e o atingimento dos indicadores contratuais pelo cliente para obter o abatimento na determinação das percentagens de bônus esperadas e o valor esperado da contraprestação variável.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	20.112	24.475
Aplicações financeiras	223.230	87.320
Total	243.342	111.795

Em 31 de dezembro de 2023, não há saldos com restrição de caixa. As aplicações financeiras estão concentradas em bancos nacionais e internacionais, sendo distribuídas em CDB's, compromissadas e títulos soberanos, todos sendo de renda fixa, com um prazo de liquidação de até 90 dias, com inclusão de compromisso de recompra.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

5. Contas a receber de clientes

	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber	377.564	341.831
(-) Provisão para perdas de crédito esperadas	(1.197)	(3.321)
(-) Clientes faturados e não entregues	(92.596)	(57.714)
Total	283.771	280.796

A movimentação da provisão para devedores duvidosos (PDD) está demonstrada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(3.321)	(808)
Adições	(171)	(3.473)
Recuperações (realizações)	2.295	960
Saldo no final do exercício	(1.197)	(3.321)

O cálculo considera o histórico de recebimento dos últimos 24 meses, comparando o valor vencido com os valores efetivamente recebidos, o que permite determinar o percentual de inadimplência para cada grupo. No caso de clientes do setor público, adota-se uma taxa fixa de 1% sobre o valor em aberto, refletindo o menor risco de inadimplência desse grupo. Esse percentual de recebimento é utilizado para estimar a inadimplência dos valores vencidos que ainda não foram reconhecidos como perdas efetivas.

A provisão é registrada contabilmente como uma despesa, com contrapartida redutora no ativo de contas a receber. O processo é revisado em cada data de reporte, garantindo que as taxas de perda reflitam as condições atuais e as expectativas futuras, em conformidade com o CPC 48.

Os saldos de contas a receber de clientes estão representados por créditos relativos aos faturamentos dos produtos vendidos aos clientes com giro inferior a 60 dias de liquidação.

Em 31 de dezembro, a análise do vencimento de saldos de contas a receber de clientes é a seguinte:

	31/12/2023	31/12/2022
A vencer	350.386	288.730
Vencidos:		
De 1 a 30 dias	10.056	24.934
De 31 a 90 dias	8.346	18.555
De 91 a 180 dias	3.319	3.018
Acima de 180 dias	5.457	6.594
Total	377.564	341.831

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

6. Estoques

	31/12/2023	31/12/2022
Produtos acabados	184.343	152.435
Produtos semi-elaborados	32.809	26.096
Matérias-primas e embalagens	258.216	258.096
Adiantamento para compra de matéria-prima e embalagens - terceiros	6.784	11.101
Adiantamento para compra de matéria-prima e embalagens - partes relacionadas	16.288	21.508
Materiais auxiliares	35.653	29.760
Provisão para perdas de estoque	(9.759)	(7.282)
Total	524.334	491.714

A movimentação da provisão para perdas de estoque está demonstrada a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo no início do exercício	(7.282)	(7.313)
Adições	(4.411)	(5.079)
Baixas	1.934	5.110
Saldo no final do exercício	(9.759)	(7.282)

A provisão para perdas de estoque constituída em 31 de dezembro de 2023 e 2022 refere-se aos estoques de produtos acabados, matéria-prima, material de embalagem e materiais auxiliares para as quais não há mais expectativa de venda ou uso.

7. Tributos a compensar

	31/12/2023	31/12/2022
ICMS	14.515	10.152
IPI	1.829	926
PIS e COFINS	1.546	799
IRPJ e CSLL	23.784	20.825
Outros	1.736	570
Total	43.410	33.272
Total ativo circulante	34.438	27.557
Total ativo não circulante	8.972	5.715

Os tributos a compensar no longo prazo possuem o seguinte vencimento em 31 de dezembro de 2023:

	31/12/2023
2025	5.487
2026	2.645
2027	840
Total	8.972

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

8. Outros créditos

	31/12/2023 (reapresentado)	31/12/2022
Título de capitalização (i)	7.500	7.500
Seguros a apropriar	89	97
Despesas diversas a apropriar	683	503
Juros a apropriar	381	655
Conta capital	629	483
Total	9.282	9.238
Total ativo circulante	8.653	1.255
Total ativo não circulante	629	7.983

- (i) No ano de 2019 como parte de uma negociação junto a uma instituição bancária, houve a necessidade de uma aplicação em um título de capitalização no valor de R\$7.500 com vigência de 60 meses, como parte da garantia para assegurar o cumprimento da obrigação assumida.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Em milhares de reais)

9. Imobilizado

	Terrenos	Edificações	Máquinas, equipamentos e instalações	Móveis e utensílios	Veículos	Equipamentos de informática	Imobilizações em andamento	Aeronave	Outros	Total
Em 31 de dezembro de 2021	12.684	132.056	321.872	3.430	1.330	22.509	61.772	14.117	2.090	571.860
Adições	5.909	4	44.999	247	34	3.550	73.017	-	412	128.172
Baixas	-	-	(1.254)	(2)	-	(2.281)	-	-	(1.180)	(4.717)
Transferências	-	4.240	2.857	147	-	24	(8.177)	-	-	(909)
Em 31 de dezembro de 2022	18.593	136.300	368.474	3.822	1.364	23.802	126.612	14.117	1.322	694.406
Adições	-	35	78.822	885	369	3.655	31.822	208	350	116.146
Baixas	-	-	(2.670)	(7)	-	(1.758)	-	-	(377)	(4.812)
Transferências (*)	-	55.797	45.011	(48)	-	757	(101.763)	-	524	278
Em 31 de dezembro de 2023	18.593	192.132	489.637	4.652	1.733	26.456	56.671	14.325	1.819	806.018
Em 31 de dezembro de 2021	-	(36.673)	(174.654)	(1.960)	(1.240)	(12.754)	-	(2.848)	(620)	(230.749)
Depreciação do exercício	-	(5.693)	(23.959)	(279)	(44)	(2.882)	-	(588)	(78)	(33.523)
Baixas	-	-	847	2	-	2.277	-	-	-	3.126
Em 31 de dezembro de 2022	-	(42.366)	(197.766)	(2.237)	(1.284)	(13.359)	-	(3.436)	(698)	(261.146)
Depreciação do exercício	-	(6.719)	(29.075)	(308)	(44)	(3.379)	-	(592)	(77)	(40.194)
Baixas	-	-	2.415	5	-	1.750	-	-	-	4.170
Transferências (*)	-	-	-	-	-	(71)	-	-	-	(71)
Em 31 de dezembro de 2023	-	(49.085)	(224.426)	(2.540)	(1.328)	(15.059)	-	(4.028)	(775)	(297.241)
Valor residual líquido										
Em 31 de dezembro de 2022	18.593	93.934	170.708	1.585	80	10.443	126.612	10.681	624	433.260
Em 31 de dezembro de 2023	18.593	143.047	265.211	2.112	405	11.397	56.671	10.297	1.044	508.777

(*) Houve transferência de imobilizações em andamento para o ativo intangível referente a software no montante de R\$ 195 (R\$ 909 em 2022). Em 2023 foi reclassificado do ativo intangível - software para ativo imobilizado - equipamentos de informática no valor de R\$473 e R\$71 referente a amortização/depreciação acumulada.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

9. Imobilizado--Continuação

As edificações são depreciadas em 25 anos, as máquinas, equipamentos e instalações, móveis, utensílios e outros ativos são depreciados em 10 anos, os equipamentos de informática em 5 anos, os veículos em uma média de 10 anos e a aeronave em 24 anos.

A Empresa possui um montante de R\$302.055 (R\$197.018 em 2022) referente a terrenos, edificações, máquinas e equipamentos dados como garantia de financiamentos para suas edificações.

No exercício de 2023, a Empresa capitalizou juros no valor de R\$10.594 (R\$16.602 em 2022), referente a máquinas, equipamentos, edificações e obras em andamento. Esse montante não afetou o fluxo de caixa durante o período.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Empresa não identificou indícios de perda para análise de redução ao valor recuperável dos bens registrados como ativo imobilizado.

10. Intangível

	Software	Gastos com desenvolvimento de produtos	Total
Em 31 de dezembro de 2021	15.763	175.240	191.003
Adições	725	49.206	49.931
Baixas	(6)	-	(6)
Transferências	909	-	909
Em 31 de dezembro de 2022	17.391	224.446	241.837
Adições	541	68.635	69.176
Baixas	(5)	-	(5)
Transferências	(277)	-	(277)
Em 31 de dezembro de 2023	17.650	293.081	310.731
Em 31 de dezembro de 2021	(13.255)	(19.437)	(32.692)
Amortização do exercício	(1.143)	(9.962)	(11.105)
Baixas	6	-	6
Em 31 de dezembro de 2022	(14.392)	(29.399)	(43.791)
Amortização do exercício	(894)	(13.119)	(14.013)
Baixas/Transferências	77	-	77
Em 31 de dezembro de 2023	(15.209)	(42.518)	(57.727)
Valor residual líquido			
Em 31 de dezembro de 2022	2.999	195.047	198.046
Em 31 de dezembro de 2023	2.441	250.563	253.004

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

10. Intangível--Continuação

As adições com desenvolvimento de produtos no montante de R\$68.635 (R\$49.206 em 2022) se referem à capitalização dos gastos incorridos no desenvolvimento de novos medicamentos, a amortização acontecerá no prazo de 3 a 20 anos, dependendo do produto, a contar do momento em que o medicamento estiver pronto para comercialização. Os gastos com desenvolvimento são capitalizados se forem aprovados na análise de viabilidade, que comprovem que irão gerar benefícios econômicos futuros para a entidade, e que possuem os pré-requisitos técnicos para serem aprovados pelos órgãos reguladores.

Foram capitalizados como intangível em 2023 o montante de R\$68.635, dos quais R\$16.684(R\$4.530 em 2022) referem-se à reclassificação de materiais que inicialmente foram registrados na conta de estoques, os quais não afetaram o fluxo de caixa da Empresa durante o exercício.

Também foram capitalizados no intangível em 2023, licenciamento de novos produtos no valor de R\$224.

Os softwares são amortizados com base em um prazo de 5 anos.

11. Ativos de direito de uso - arrendamento

A Empresa possui contratos de arrendamento de imóveis e de veículos automotores que são utilizados em suas operações. Os prazos de arrendamento geralmente são de 36 meses e contemplam a opção de renovação por 12 meses ou igual período.

Bens em direito de uso

A movimentação de saldos dos ativos de direito de uso é evidenciada abaixo:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Imóveis	Veículos	Total	Imóveis	Veículos	Total
Saldo em 1º de janeiro	2.710	4.070	6.780	3.292	2.325	5.617
Adição por novos contratos	1.340	4.720	6.060	1.322	3.010	4.332
Remensuração de contratos	101	955	1.056	199	89	288
Encerramento de contratos	-	-	-	(742)	-	(742)
Despesa de depreciação	(1.400)	(2.690)	(4.090)	(1.324)	(1.391)	(2.715)
Saldo em 31 de dezembro	2.751	7.055	9.806	2.747	4.033	6.780

As adições demonstradas acima não afetaram o fluxo de caixa durante o período.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

11. Ativos de direito de uso - arrendamento--Continuação

Passivo de arrendamento

As movimentações dos saldos dos passivos de arrendamento são apresentadas no quadro abaixo:

	2023	2022
Saldo em 1º de janeiro	6.993	5.673
Juros	638	480
Adição por novos contratos	6.060	3.779
Remensuração de contratos	1.056	841
Encerramento de contratos	-	(742)
Pagamentos	(4.619)	(3.038)
Saldo em 31 de dezembro	10.128	6.993
Passivo circulante	4.559	3.517
Passivo não circulante	5.569	3.476

Os passivos de arrendamento possuem o seguinte cronograma de vencimento em 31 de dezembro de 2023:

	31/12/2023
2025	3.745
2026	1.558
2027	173
2028	93
Total	5.569

12. Fornecedores

	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores nacionais	107.159	123.053
Fornecedores internacionais	89.706	112.778
Total	196.865	235.831

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

13. Empréstimos e financiamentos

13.1. Composição dos empréstimos e financiamentos

	Tipo de moeda	Indexador	Taxa média anual de juros	31/12/2023	31/12/2022
Aplicados no imobilizado:					
FINAME	Nacional	Pré-fixada/TJLP	4%%	-	596
FINEP**	Nacional	Pré-fixada/TJLP	4,58% a 7,39%	229.627	153.278
BNDES*	Nacional	Pré-fixada/IPCA	9,39% a 10,20%	245.812	187.657
Leasing	Nacional	Pré-fixada/CDI	12,07%	5.420	7.783
Total				480.859	349.314
Aplicados no capital de giro:					
Capital de giro	Nacional	Pré-fixada/CDI	6,63% a 15,83%	119.725	161.284
Total				119.725	161.284
Aplicados no imobilizado e matéria-prima:					
Financiamentos internacionais	Estrangeira	Pré-fixada	0%	-	17.937
Total				-	17.937
Total				600.584	528.535
Total passivo circulante				89.415	92.582
Total passivo não circulante				511.169	435.953

(*) BNDES (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social): contrato assinado em 23 de dezembro de 2020, cujo crédito será posto à disposição da Empresa, de acordo com a execução física dos projetos e depois de cumpridas as condições de liberação referidas em contrato. O total do crédito deve ser utilizado pela Empresa no prazo de até 30 meses a contar da data de assinatura do contrato, sem prejuízo de poder o BNDES, antes ou depois do termo final desse prazo, ao abrigo das garantias constituídas no contrato, estender o referido prazo, mediante expressa autorização.

(**) FINEP: contratos assinados em fevereiro de 2023, cujo crédito está sendo posto à disposição da Empresa de acordo com a execução física dos projetos e após cumpridas as condições de liberação constantes em contrato. Total do crédito R\$ 277.000, crédito liberado R\$ 99.720.

FINAME - Fundo de Financiamento para Aquisição de Máquinas e Equipamentos

BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

TJLP - Taxa de Juros de Longo Prazo

CDI - Certificado depósito interbancário

FINEP - Agência Brasileira da Inovação

IPCA - índice de Preços ao Consumidor Amplo

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

13.2. Movimentação dos empréstimos

	31/12/2023	31/12/2022
	(reapresentado)	(reapresentado)
Saldo do início do exercício	528.535	535.964
Captações	206.460	192.488
Juros e atualizações	57.392	48.755
Variações cambiais	631	(587)
(-) Pagamentos do principal	(137.046)	(196.213)
(-) Pagamentos de juros	(55.388)	(51.872)
Saldo no final do exercício	600.584	528.535

Os empréstimos de longo prazo possuem o seguinte cronograma de vencimento em 31 de dezembro de 2023:

	31/12/2023
2025	81.023
2026	75.523
2027	75.705
Após 2028	278.918
Total	511.169

A Empresa realizou capitalização de juros referente a empréstimos e financiamentos destinados a aquisição de máquinas, equipamentos, edificações e obras em andamento no montante de 10.594 (R\$ 16.602 em 2022), conforme citado na Nota 9. Esse montante não afetou o fluxo de caixa durante o período.

Os financiamentos estão garantidos por hipoteca, alienação fiduciária de bens objeto dos financiamentos, avais, duplicatas e fianças. Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo Econômico, do qual a Empresa faz parte, cumpria com todas as cláusulas restritivas contratuais dos empréstimos, sendo elas:

- Manter a relação Dívida Financeira Líquida (DFL) e EBITDA, menor ou igual ($\leq$) a 3 nos anos de 2019, 2020 e 2021, e para os demais períodos menor ou igual ($\leq$) a 2,5;
- Manter a razão entre Ativo Circulante e Passivo Circulante, maior ou igual ($\geq$): 1,1;
- Distribuição de lucros, dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outro pagamento ou operação financeira de natureza similar (ou que gere efeitos semelhantes), terá de ser em valor igual ou inferior a 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido apurado no exercício imediatamente anterior;

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

13. Empréstimos e financiamentos--Continuação

13.2. Movimentação dos empréstimos--Continuação

- Promover o aumento escalonado do capital social da Empresa, por meio de recursos da rubrica de reservas de lucros e/ou reservas de incentivos fiscais, no valor de R\$80.000 (oitenta milhões de reais), até 31 de dezembro de 2020; e, após isso, a cada ano, no valor mínimo de R\$40.000 (quarenta milhões de reais), até 31 de dezembro de 2023, de forma que, em 31/12/2023, o Capital Social tenha atingido um valor mínimo de R\$270.000 (duzentos e setenta milhões de reais).

14. Obrigações tributárias

	31/12/2023	31/12/2022
<i>Tributos a recolher</i>		
ICMS	7.665	8.366
PIS/COFINS/CSLL - Lei nº 10.833/03	73	91
PIS e COFINS	6.795	4.412
Outros	3	45
Total	55.661	25.803
<i>Impostos parcelados</i>		
ICMS Parcelamento	43.068	47.461
Lei nº 12.996/14	486	569
Total	43.554	48.030
Total de obrigações tributárias	99.215	73.833
Total passivo circulante	43.286	14.514
Total passivo não circulante	14.804	46.430

As obrigações tributárias a longo prazo vencem como segue:

	31/12/2023
2025	11.998
2026	2.006
2027	683
Após 2028	117
Total	14.804

Todos os parcelamentos tributários são corrigidos mensalmente pela taxa Selic.

Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa está adimplente com todos os parcelamentos tributários citados acima.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

15. Salários e encargos a pagar

	31/12/2023	31/12/2022
Salários	12.066	10.730
Encargos sociais	9.098	7.993
Provisão de férias	32.205	28.100
IR fonte	4.538	3.781
Outros	518	508
Provisão remuneração variável	9.069	5.500
Total	67.494	56.612

16. Partes relacionadas

Os saldos e transações com partes relacionadas referem-se a contratos de mútuo e operações comerciais relacionadas com a atividade de cada Empresa conforme segue:

	Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Centralpack	14.625	16.925	-	-
Nova Transportadora	54	1.150	(1.295)	(95)
Nova Transportadora (mútuo)	13.251	9.154	-	-
Beagle	17	17	-	-
Beagle (mútuo)	863	734	-	-
NDS Distribuidora	49.212	29.149	(1)	(45)
Transportadora	245	250	(18.937)	(15.346)
Sócios	2.423	-	(22.475)	(19.891)
Total	80.690	57.379	(42.708)	(35.377)
Total circulante - estoques (Nota 6)*	16.288	21.508	-	-
Total circulante - partes relacionadas	47.865	25.982	(20.232)	(15.486)
Total não circulante -partes relacionadas - mútuos	16.537	9.889	(22.476)	(19.891)

(*) Valor correspondente a adiantamento para compra de material de embalagem, transações negociadas a preço de mercado, o qual está registrado dentro da rubrica de estoques.

	Mútuos			
	Ativo		Passivo	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo anterior	9.889	8.633	(19.891)	(18.532)
Captações	20.376	36.958	(50.664)	(73.685)
Juros incorridos	2.180	2.282	(4.365)	(3.845)
Pagamentos	(15.908)	(37.984)	52.444	76.171
Saldo final	16.537	9.889	(22.476)	(19.891)

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

16. Partes relacionadas--Continuação

	Resultado			
	Receitas		Despesas	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Centralpack	-	-	(111.705)	(94.419)
NDS	357.468	244.168	-	-
Transportadora	-	-	(26.889)	(25.690)
Nova Transportadora	-	-	(3.366)	(126)
Sócios (juros sobre mútuos)	319	1.176	(4.365)	(3.845)
Empresas do grupo (Juros sobre mútuos)	1.861	1.612	-	-
Total	359.648	246.956	(146.325)	(124.080)

Saldos a pagar, a receber, receitas e despesas

As transações com a empresa Transportadora Prati Donaduzzi Ltda. e Nova Transportadora Prati-Donaduzzi Ltda. decorrem de serviços logísticos para a entrega de mercadorias.

As transações com a empresa Centralpack Embalagens Ltda. são compostas, substancialmente, por aquisição de materiais de embalagem.

As transações com a empresa NDS Distribuidora de Medicamentos Ltda. são compostas, por venda de produtos para distribuição, conforme acordos comerciais previamente aprovados pela diretoria.

Não houve garantias prestadas ou recebidas em relação a quaisquer contas a receber ou a pagar envolvendo partes relacionadas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Empresa não contabilizou qualquer perda por redução ao valor recuperável das contas a receber relacionada com os valores devidos por partes relacionadas. Essa avaliação é realizada ao final de cada exercício social, avaliando-se a posição financeira da parte relacionada e do mercado no qual a parte relacionada atua.

Os contratos de mútuos com os sócios e empresas do Grupo Econômico foram corrigidos em média pela taxa de 1,34617% a.m., tendo como indexador o CDI (Certificados de Depósito Interbancário). Sobre os demais contratos não há incidência de juros. Os prazos de vencimento são diversos a partir de 2024.

O valor global dos dividendos pagos aos sócios no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de R\$84.851 (R\$77.878 em 2022). Em 2023, a remuneração paga ao pessoal-chave da administração, composta pelos gestores e diretoria, foi de R\$10.651 (R\$7.767 em 2022).

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

17. Imposto de renda e contribuição social

A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 encontra-se resumida a seguir:

	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	461.745	305.416
Alíquota fiscal	34%	34%
Imposto devido	(156.993)	(103.841)
Juros sobre capital próprio	12.409	7.594
Doações e despesas indedutíveis	(1.705)	(950)
Incentivos Lei do bem	7.113	5.379
Crédito presumido ICMS	13.948	13.962
Diferença de alíquota	24	24
Outros	3.924	1.581
Total tributos lançados ao resultado	(121.280)	(76.251)
Total impostos correntes	(116.794)	(70.725)
Total impostos diferidos	(4.486)	(5.526)

Imposto de renda e contribuição social correntes

A composição do imposto de renda e contribuição social a recolher são compostos dessa forma:

	31/12/2023	31/12/2022
<i>Tributos a recolher</i>		
IRPJ	34.634	11.785
CSLL	6.491	1.104
Total do imposto de renda e contribuição social correntes	41.125	12.889

Imposto de renda e a contribuição social diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos referem-se a:

	31/12/2023	31/12/2022
Diferido ativo		
Variação cambial não realizada	-	533
Provisão para perdas de crédito esperadas do contas a receber	407	1.129
Provisão para riscos trabalhistas, cíveis e tributários	8.510	8.291
Receitas líquidas faturadas e não entregues	16.256	7.639
Provisão para perdas em estoques	3.318	2.476
Comissões sobre vendas	1.947	1.670
Despesas pré-operacionais	3.054	160
Receita Diferida	1.522	2.016
Outros	4.030	2.616
Total	39.044	26.530

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

17. Imposto de renda e contribuição social--Continuação

	31/12/2023	31/12/2022
Diferido passivo		
Variação cambial não realizada	(138)	-
Lei do bem (depreciação acelerada)	(488)	(585)
Juros capitalizados	(14.297)	(10.868)
Capitalização de gastos com desenvolvimento de produtos	(71.163)	(57.707)
Outros	(364)	(290)
Total	(86.450)	(69.450)
Imposto de renda e contribuição social, líquidos	(47.406)	(42.920)

18. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis, tributários, depósitos judiciais

a) Processos em andamento com provisão e obrigações legais vinculadas a processos judiciais

A Empresa é parte de alguns processos judiciais e administrativos. Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

A Administração, com base em informações de seus assessores jurídicos e análise das demandas judiciais pendentes, constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir as perdas prováveis esperadas no desfecho das ações em curso, como segue:

	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	7.380	6.813
Cíveis	1.500	1.355
Tributária	17.472	17.094
Total	26.352	25.262
Passivo circulante	1.324	878
Passivo não circulante	25.028	24.384

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

18. Provisão para riscos trabalhistas, cíveis, tributários, depósitos judiciais-- Continuação

a) Processos em andamento com provisão e obrigações legais vinculadas a processos judiciais--Continuação

A Empresa discute algumas ações de natureza tributária, trabalhista e cível, sendo que a provisão constituída em 31 de dezembro de 2023 se refere às ações cuja expectativa de perda, segundo os advogados da Empresa, são prováveis. No ano calendário de 2022 foi constituída provisão para riscos tributários no valor de R\$ 12.875, refere-se a ICMS, PIS e COFINS

Passivos contingentes e depósitos judiciais

A Empresa mantém processos trabalhistas em andamento cuja materialização, na avaliação dos assessores jurídicos é de possível perda, mas não provável, no valor aproximado de R\$ 9.796 em 2023 (R\$11.141 em 2022) para as quais a Administração entende não ser necessária a constituição de provisão para eventuais perdas.

Abaixo estão demonstrados os depósitos judiciais vinculados e não vinculados a processos provisionados, classificados no grupo de ativo não circulante.

	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	774	1.612
Cíveis / Tributários	9.132	7.853
Total	9.906	9.465

b) Movimentação das contingências

A movimentação das provisões nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é como segue:

	Provisão para riscos
Saldos em 31 de dezembro de 2021	9.942
(+) Complemento de provisão	15.320
(-) Reversão	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022	25.262
(+) Complemento de provisão	10.227
(-) Reversão	(9.137)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	26.352

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

19. Patrimônio líquido

a) Capital social

O capital social integralizado em 31 de dezembro de 2023 é de R\$270.000 (R\$223.000 em 2022) o qual está dividido em 270.000.000 quotas (223.000.000 em 2022).

Em 04 de outubro de 2021, ocorreu um aumento do Capital Social no montante de R\$40.000, feito por meio da apropriação da reserva de incentivos fiscais, conforme a sexagésima quarta alteração contratual.

Em 25 de março de 2022, ocorreu um aumento do capital social no montante de R\$40.000, feito por meio da apropriação da reserva de incentivos fiscais, conforme a sexagésima quinta alteração contratual.

Em 19 de abril de 2023, ocorreu um aumento do capital social no montante de R\$47.000, realizado por meio da apropriação da reserva de incentivos fiscais, conforme a septuagésima quarta alteração contratual.

Em 22 de setembro de 2023, conforme a 76ª alteração contratual da empresa Prati, Donaduzzi & Cia Ltda., ingressou na sociedade o novo sócio Donaduzzi Participações Ltda, o qual recebeu a totalidade das quotas em nome do sócio Luiz Donaduzzi.

b) Distribuição de lucros

Caberão aos quotistas na proporção de suas quotas, os lucros ou perdas apuradas ao término de cada exercício, nos termos da cláusula oitava do contrato social da Empresa. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Administração da Empresa aprovou e realizou os pagamentos da distribuição de lucros, oriundos da reserva de períodos anteriores no valor de R\$84.851 (R\$77.878 em 2022), sendo R\$36.497 (R\$22.335 em 2022) pagos mensalmente sob a forma de juros sobre capital próprio e R\$48.353 (R\$55.543 em 2022) pagos em 02 de janeiro de 2023, 14 de abril de 2023 e 28 de novembro de 2023 através de distribuição de dividendos. O saldo remanescente de lucros acumulados no exercício de R\$300.465 (R\$188.101 em 2022) foi transferido para reserva de lucros.

c) Reserva de incentivos fiscais

As subvenções para investimento são reconhecidas quando há razoável segurança de que a Empresa cumprirá todas as condições estabelecidas e relacionadas à subvenção e de que a subvenção será recebida. O benefício é reconhecido como receita na demonstração de resultado ao longo do período do benefício de forma sistemática em relação às respectivas despesas cujo benefício pretende compensar. Quando o benefício se referir a um ativo, é reconhecido como receita diferida no passivo, e no resultado do exercício é registrado quando a receita de subvenção for habilitada pelo órgão regulador e todas as condições estabelecidas foram cumpridas.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

19. Patrimônio líquido--Continuação

c) Reserva de incentivos fiscais--Continuação

A Empresa possui benefícios fiscais obtidos na esfera estadual com o objetivo de subvenção para investimentos, cujos recursos foram aplicados na implementação e expansão de empreendimento econômico existente na área de origem do benefício localizado em Toledo (PR), e também ao incentivo fiscal (crédito presumido) concedido pelo Estado para incentivo à importação pelos portos e aeroportos paranaenses.

Os valores registrados como reserva de incentivo fiscal, só podem ser utilizados para absorção de prejuízos, desde que anteriormente já tenham sido totalmente absorvidas as demais reservas de lucros, com exceção da reserva legal, e deverá ser recomposto à medida que forem apurados lucros em períodos subsequentes ou para aumento de capital social, bem como há restrição da inclusão destes valores na base de cálculo da remuneração do capital próprio.

Em 2023, a Empresa constituiu reserva de incentivos fiscais no montante total de R\$40.000 (R\$41.064 em 2022), sendo que R\$41.023 se refere ao valor do incentivo apropriado na ECF - Escrituração Contábil Fiscal do ano calendário de 2023 (R\$41.064 referente a 2022).

d) Reserva de lucros

Refere-se aos lucros/prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa apresentava um saldo de reserva de lucros de R\$522.537 (R\$306.923 em 2022). Em 2023 foi destinado um montante de R\$84.851 (R\$77.878 em 2022) sendo R\$48.353 (R\$55.543 em 2022) para distribuição de lucros, R\$36.498 (R\$22.335 em 2022) para pagamento de juros sobre o capital próprio e R\$184.100 para aumento do capital social.

O resultado apurado no exercício de 2023 foi transferido para reserva de lucros no valor de R\$300.465 em 2023 (R\$188,101 em 2022), totalizando uma reserva de lucros de R\$522.537 (R\$306.923 em 2022).

20. Receita operacional líquida

	31/12/2023	31/12/2022
Receita bruta	2.151.900	1.777.584
Deduções da receita:		
Tributos sobre vendas	(289.834)	(237.322)
Devoluções de vendas	(9.701)	(7.877)
Total	1.852.365	1.532.385

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

21. Custos e despesas por natureza

	31/12/2023	31/12/2022
Despesas por função		
Classificados como:		
Custos dos produtos vendidos	(991.657)	(887.715)
Despesas comerciais	(241.798)	(217.109)
Despesas administrativas	(113.877)	(98.425)
Despesas com pesquisa e desenvolvimento	(44.595)	(38.153)
Total	(1.391.927)	(1.241.402)
Despesas por natureza		
Despesas com pessoal	(360.858)	(303.301)
Custo dos produtos	(728.343)	(659.436)
Gastos operacionais	(133.835)	(125.230)
(-) Capitalização de despesas com desenvolvimento (**)	39.576	34.984
Propaganda e publicidade	(7.794)	(7.036)
Comissões de representantes	(34.841)	(32.367)
Outras despesas com vendas	(11.325)	(10.572)
Frete	(57.629)	(52.363)
Abertura de novos mercados	(1.312)	(3.736)
Armazenagem e logística	(7.689)	(9.035)
Serviços de terceiros	(17.483)	(13.235)
Conservação e manutenção	(24.306)	(21.446)
Amortização arrendamentos	(4.090)	(2.715)
Depreciação e amortização (*)	(41.998)	(35.914)
Total	(1.391.927)	(1.241.402)

(*) Neste montante está descontando o rateio da depreciação para as outras empresas do Grupo Econômico (partes relacionadas), o qual é relativo aos serviços compartilhados (administração e contabilidade) no valor de R\$68 (R\$52 em 2022).

(**) Foram capitalizados a partir do resultado do exercício um total de R\$54.646 (R\$48.728 em 2022), foi descontado o valor de R\$15.070 (R\$13.744 em 2022) que refere-se a amortização e baixa de projetos abortados referente aos Gastos com Desenvolvimento de Novos Produtos.

22. Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

	31/12/2023	31/12/2022
Outras Receitas Operacionais		
Rendas diversas (i)	3.642	3.165
Recuperação de despesas	159	227
Ganho na alienação de ativo fixo	171	47
Indenizações sinistros	1.263	1.966
Crédito presumido de ICMS (ii)	40.577	41.064
Impostos sobre outras receitas	(518)	(757)
	45.294	45.712
Outras Despesas Operacionais		
Perda na alienação de ativo fixo	-	(224)
Provisão (Reversão) para perdas de estoques	(2.477)	31
Doações	(3.496)	(1.674)
Outros gastos operacionais	-	(1.335)
	(5.973)	(3.202)
Outas receitas (despesas) operacionais, líquidas	39.321	42.510

(i) A Empresa realiza a venda de sucatas, como bombonas e galões de plástico ou de lata, etc. e são materiais descartáveis para as operações da Empresa e vendidos para empresas terceiras.

(ii) Refere-se a benefícios fiscais obtidos pela Empresa na esfera estadual com o objetivo de subvenção para investimentos e também ao incentivo fiscal (crédito presumido) concedido pelo Estado para incentivo à importação pelos portos e aeroportos paranaenses.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

23. Resultado financeiro, líquido

	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras		
Juros ativos	4.503	4.655
Variações cambiais ativas	31.867	57.848
Receitas com aplicações financeiras	19.688	7.401
Descontos obtidos	208	93
Deságio de ICMS	1.724	2.771
Outras receitas financeiras	148	278
Ganho com derivativos	11.006	9.349
PIS/COFINS sobre receitas financeiras	(1.222)	(707)
Total	67.922	81.688
Despesas financeiras		
Juros passivos	(53.396)	(38.154)
Variações cambiais passivas	(24.909)	(44.608)
Descontos concedidos	(8.958)	(9.435)
Despesas bancárias	(1.454)	(1.566)
Outras despesas financeiras	(1.500)	(3.515)
Perda com derivativos	(15.081)	(12.007)
Juros do passivo de arrendamento	(638)	(480)
Total	(105.936)	(109.765)
Resultado financeiro líquido	(38.014)	(28.077)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro

Conforme mencionado na Nota 2.15 - Instrumentos Financeiros, os principais passivos financeiros da Empresa, que não sejam derivativos, referem-se a empréstimos, contas a pagar a fornecedores e outras contas a pagar. O principal propósito desses passivos financeiros é captar recursos para as operações da Empresa. Em contrapartida, a Empresa possui ativos financeiros representados por caixa e equivalentes de caixa, contas a receber de clientes e outras contas a receber que resultam diretamente de suas operações.

A Empresa está exposta a risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez.

A alta administração da Empresa supervisiona a gestão desses riscos para garantir que as atividades em que se assumem riscos financeiros são regidas por políticas e procedimentos apropriados e que os riscos financeiros são identificados, avaliados e gerenciados de acordo com as políticas e disposição para risco da Empresa.

A Empresa não efetua aplicações de caráter especulativo, em derivativos ou quaisquer outros ativos de risco.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Risco de mercado

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os preços de mercado englobam três tipos de risco: risco de taxa de juros, risco cambial e risco de preço que pode ser de commodities, de ações, entre outros. Instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem empréstimos a pagar, depósitos, instrumentos financeiros disponíveis para venda e mensurados ao valor justo por meio do resultado e instrumentos financeiros derivativos.

Risco de taxa de juros

Risco de taxas de juros é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado.

A exposição da Empresa ao risco de mudanças nas taxas de juros de mercado refere-se, principalmente, às obrigações de longo prazo da Empresa sujeitas a taxas de juros variáveis.

A Empresa somente realiza operações com instituições financeiras de baixo risco, aprovadas pela Administração. Para contas a receber por vendas a Empresa possuem ainda provisão para devedores duvidosos, conforme mencionado na Nota 2.6.

Os rendimentos oriundos das aplicações financeiras bem como as despesas financeiras provenientes dos empréstimos e financiamentos da Empresa são afetados pelas variações nas taxas de juros, tais como TJLP, IPCA e CDI.

Sensibilidade à taxa de juros

A tabela abaixo demonstra a sensibilidade a eventuais possíveis na taxa de juros, sobre a parcela de empréstimos e financiamentos afetada. Mantendo-se todas as outras variáveis constantes, o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social é afetado pelo impacto dos empréstimos e financiamentos sujeitos a taxas variáveis, conforme demonstrado abaixo:

Taxas	Provável	Cenários 2023			
		25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	11,65%	14,56%	17,48%	8,74%	5,83%
TJLP	6,55%	8,19%	9,83%	4,91%	3,28%
IPCA	4,62%	5,78%	6,93%	3,47%	2,31%

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Sensibilidade à taxa de juros--Continuação

31/12/2023					
Empréstimos e financiamentos	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	125.145	3.624	7.247	(3.624)	(7.247)
TJLP	229.889	3.754	7.508	(3.754)	(7.508)
IPCA	245.549	2.792	5.583	(2.792)	(5.583)
Impactos no resultado antes dos impostos	600.584	11.096	22.193	(11.096)	(22.193)

Cenários 2022					
Taxas	Provável	25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	13,65%	17,06%	20,48%	10,24%	6,83%
TJLP	7,20%	9,00%	10,80%	5,40%	3,60%
IPCA	5,78%	7,23%	8,68%	4,34%	2,89%

31/12/2022					
Empréstimos e financiamentos *	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
CDI	169.067	5.724	11.447	(5.724)	(11.447)
TJLP	153.874	2.770	5.539	(2.770)	(5.539)
IPCA	187.658	2.675	5.350	(2.675)	(5.350)
Impactos no resultado antes dos impostos	510.599	11.169	22.336	(11.169)	(22.336)

(*) O Financiamento internacional de 2022 não está sujeito a sensibilidade da taxa de juros.

Risco de estrutura de capital

O objetivo principal da administração de capital da Empresa é assegurar que esta mantenha uma classificação de crédito forte e uma razão de capital livre de risco, a fim de apoiar os negócios e maximizar o valor do acionista.

A Empresa administra a estrutura do capital e a ajusta considerando as mudanças nas condições econômicas. A estrutura de capital ou o risco financeiro decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Empresa faz para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Empresa monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de índices (*covenants*) previstos em contratos de empréstimos e financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023, a Empresa cumpria com todos os *covenants* previstos em contratos de empréstimos e financiamentos.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Risco de estrutura de capital--Continuação

Não houve alterações quanto aos objetivos, políticas ou processos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023.

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 podem ser assim sumariados:

	2023	2022
Empréstimos e financiamentos de curto prazo	89.415	92.582
Empréstimos e financiamentos de longo prazo	511.169	435.953
Total da dívida	600.584	528.535
Caixa e equivalentes de caixa	(243.342)	(111.795)
Dívida líquida	357.242	416.740
Total do patrimônio líquido	848.444	592.830
Capital total	1.205.686	1.009.570
Índice de alavancagem financeira - %	29,63%	41,28%

Risco de câmbio

O risco de câmbio é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de câmbio. A exposição da Empresa ao risco de variações nas taxas de câmbio refere-se principalmente às atividades operacionais da Empresa (quando receitas ou despesas são denominadas em uma moeda diferente da moeda funcional).

A seguir está demonstrada a exposição cambial da Empresa para operações em moedas estrangeiras:

	US\$		R\$	
	2023	2022	2023	2022
Empréstimos	-	(3.438)	-	(17.937)
Fornecedores	(17.861)	(21.124)	(86.464)	(110.206)
Adiantamentos a fornecedores	3.082	2.355	14.921	12.304
Clientes	388	113	1.880	593
Disponibilidades	6.250	3.920	30.256	20.446
Total	(8.141)	(18.174)	(39.407)	(94.800)

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Risco de câmbio--Continuação

	EUR		R\$	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores	(600)	(461)	(3.209)	(2.570)
Adiantamentos a fornecedores	1.728	1.662	9.250	9.254
Total	1.128	1.201	6.041	6.684
	GBP		R\$	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores	(5)	-	(29)	-
Adiantamentos a fornecedores	4	-	24	-
Total	(1)	-	(5)	-
	CHF		R\$	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamento a Fornecedores	1	-	7	-
Total	1	-	7	-
	JPY		R\$	
	2023	2022	2023	2022
Adiantamento a Fornecedores	992	-	34	-
Total	992	-	34	-
	CAD		R\$	
	2023	2022	2023	2022
Fornecedores	(1)	(1)	(4)	(2)
Adiantamento a Fornecedores	1	1	4	4
Total	-	-	-	2

Sensibilidade à taxa de câmbio

A tabela abaixo demonstra a sensibilidade a eventuais possíveis mudanças no dólar, euro, libra esterlina e demais moedas, mantendo-se todas as outras variáveis constantes.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Sensibilidade à taxa de câmbio--Continuação

		Cenários			
Moedas	Provável	25%	50%	(25%)	(50%)
USD	4,84	6,05	7,26	3,63	2,42
EUR	5,35	6,69	8,03	4,01	2,68
GBP	6,16	7,70	9,24	4,62	3,08
CHF	5,78	7,22	8,67	4,33	2,89
JPY	0,034	0,043	0,051	0,026	0,017
CAD	3,65	4,56	5,48	2,74	1,83

		31/12/2023			
	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
Posição Ativa					
USD	47.057	11.765	23.529	(11.765)	(23.529)
EUR	9.250	2.312	4.625	(2.312)	(4.625)
GBP	24	6	12	(6)	(12)
CHF	7	2	4	(2)	(4)
JPY	34	8	17	(8)	(17)
CAD	4	1	2	(1)	(2)
	56.376	14.094	28.189	(14.094)	(28.189)
Posição Passiva					
USD	(86.464)	(21.616)	(43.232)	21.616	43.232
EUR	(3.209)	(802)	(1.604)	802	1.604
GBP	(29)	(7)	(14)	7	14
CAD	(4)	(1)	(2)	1	2
	(89.706)	(22.427)	(44.854)	22.427	44.854
Impacto no resultado antes dos impostos	(33.330)	(8.332)	(16.663)	8.332	16.663

		Cenários			
Moedas	Provável	25%	50%	(25%)	(50%)
USD	5,22	6,53	7,83	3,92	2,61
EUR	5,57	6,96	8,36	4,18	2,79
GBP	6,28	7,85	9,42	4,71	3,14
CHF	5,65	7,06	8,48	4,24	2,83
JPY	0,04	0,05	0,06	0,03	0,02
CAD	3,85	4,81	5,78	2,89	1,93

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Sensibilidade à taxa de câmbio--Continuação

	31/12/2022				
	Exposição	25%	50%	(25%)	(50%)
Posição Ativa					
USD	33.343	8.336	16.672	(8.336)	(16.672)
EUR	9.254	2.314	4.627	(2.314)	(4.627)
GBP					
CHF					
JPY					
CAD	4	1	2	(1)	(2)
	42.601	10.650	21.301	(10.650)	(21.301)
Posição Passiva					
USD	(128.143)	(32.036)	(64.072)	32.036	64.072
EUR	(2.570)	(643)	(1.285)	643	1.285
GBP					
CAD	(2)	(1)	(1)	1	1
	(130.715)	(32.679)	(65.358)	32.679	65.358
Impacto no resultado antes dos impostos	(88.114)	(22.029)	(44.057)	22.029	44.057

Risco de crédito

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro.

A Empresa está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais (principalmente com relação a contas a receber) e de financiamento, incluindo depósitos em bancos e instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros.

Contas a receber

O risco de crédito do cliente está sujeito aos procedimentos, controles e política estabelecida pela Empresa em relação a esse risco. Os limites de crédito são estabelecidos para todos os clientes com base em critérios internos de classificação. A carteira da Empresa é pulverizada. A qualidade do crédito do cliente é avaliada com base em um sistema interno de classificação e histórico de perda. A necessidade de uma provisão para perda por redução ao valor recuperável é analisada a cada data reportada em base individual para os principais clientes.

O cálculo é baseado em dados históricos efetivos. A exposição máxima ao risco de crédito na data-base é o valor registrado que está indicado na Nota 5.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Risco de crédito--Continuação

Instrumentos financeiros e depósitos em bancos

O risco de crédito de saldos com bancos e instituições financeiras é administrado pela Tesouraria da Empresa de acordo com a política por este estabelecida. Os recursos excedentes são investidos apenas em instituições financeiras autorizadas e aprovadas pela Empresa, avalizadas pela Diretoria Executiva, respeitando limites de crédito definidos, os quais são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o prejuízo financeiro no caso de potencial falência de uma contraparte.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Empresa não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função das diferentes moedas e prazos de liquidação de seus direitos e obrigações.

O controle da liquidez e do fluxo de caixa da Empresa é monitorado diariamente pelas áreas de Gestão da Empresa, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos, não gerando riscos de liquidez para a Empresa.

O quadro abaixo resume o perfil do vencimento do passivo financeiro da Empresa em 31 de dezembro de 2021 com base nos pagamentos contratuais descontados.

2023	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos	18.528	70.887	296.944	214.225	600.584
Fornecedores	179.433	17.432	-	-	196.865
Impostos parcelados	7.105	27.468	8.916	65	43.554
Partes relacionadas	20.233	-	22.475	-	42.708
Passivo de arrendamento	1.193	3.366	5.569	-	10.128
Total	226.492	119.153	333.904	214.290	893.839

2022	Menos de 3 meses	3 a 12 meses	1 a 5 anos	Mais de 5 anos	Total
Empréstimos	24.881	67.701	274.185	161.768	528.535
Fornecedores	201.874	33.957	-	-	235.831
Impostos parcelados	33	6.473	41.464	61	48.031
Partes relacionadas	15.486	-	19.891	-	35.377
Passivo de arrendamento	978	2.539	3.476	-	6.993
Total	243.252	110.670	339.016	161.829	854.767

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

24. Objetivos e políticas para gestão de risco financeiro--Continuação

Instrumentos financeiros derivativos

A Empresa contabilizou ao valor justo por meio do resultado os derivativos de moedas e de taxas de juros, estando todos os demais ativos e passivos financeiros mensurados pelo método do custo amortizado.

Conforme sua política de gerenciamento de riscos financeiros, a Empresa contrata instrumentos financeiros derivativos com a finalidade de proteção de sua exposição cambial e de manutenção de custos financeiros dentro de determinados níveis.

Os instrumentos financeiros derivativos da Empresa são operações de *swap* de juros. Durante o exercício de 2023 a Empresa liquidou algumas operações com derivativos (*Swaps* e *NDFs*), gerando uma perda total no valor de R\$4.075 (R\$2.658 em 2022), tal perda foi contabilizada no resultado financeiro do exercício e pode ser evidenciado na Nota 22.

As operações de *swap* de juros em aberto que a empresa possuía em 31 de dezembro de 2023, possuíam um *notional* de R\$75.115, e um valor justo de R\$75.916, dessa forma a Empresa ficou na ponta ativa em IPCA NC + 7,98%a.a. e passiva em CDI + 2,20%a.a., gerando um efeito positivo acumulado para a Empresa de R\$801.

As operações de *swap* de juros em aberto que a Empresa possuía em 31 de dezembro de 2022, possuíam um *notional* de R\$76.436, e um valor justo de R\$75.049, dessa forma a Empresa ficou na ponta ativa em IPCA NC + 7,98%a.a. e passiva em CDI + 2,20%a.a., gerando um efeito negativo acumulado de R\$1.387.

O valor justo estimado para os instrumentos financeiros derivativos contratados pela Empresa foram determinados por meio de informações disponíveis no mercado e de metodologias específicas de avaliações. Entretanto, considerável julgamento foi requerido na interpretação dos dados de mercado para produzir a estimativa do valor justo de cada operação.

Como consequência, as estimativas podem não indicar, necessariamente, os montantes que efetivamente foram realizados quando da liquidação financeira das operações. Os valores justos apresentados foram definidos no nível 2 da hierarquia do valor justo.

Os métodos e premissas adotados pela Empresa para estimar a divulgação do valor justo de seus derivativos de *swap* cambial e de taxas de juros foram efetuados com base nas cotações de mercado para contratos com condições similares informadas pelas instituições financeiras contratadas.

Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação
31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais)

25. Seguros

Em 31 de dezembro de 2023, a cobertura de seguros estabelecida pela Administração da Empresa para cobrir eventuais sinistros e responsabilidade civil, é resumida como segue:

Risco	Data de vigência		Importância	
	De	Até	Segurada	Prêmio
Riscos operacionais - patrimonial	25/12/2023	25/01/2024	1.354.913	835
Responsabilidade Civil Geral	25/12/2023	25/12/2024	-	205
Riscos operacionais - veículos	11/01/2023	11/01/2024	-	352

A Empresa possui seguros contra incêndio, explosão de qualquer natureza e riscos diversos, a apólice contempla dezesseis locais de risco. A Empresa possui cobertura de seguros dos veículos somente quando a danos a terceiros.

Não está incluída no escopo dos trabalhos de nossos auditores a emissão de opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto a adequação pela administração da Empresa.

26. Eventos subsequentes

Em 04 de janeiro de 2024 foi elevado o capital social da Empresa em R\$240.000 (duzentos e quarenta milhões de reais), sendo R\$55.900 (cinquenta e cinco milhões e novecentos mil reais) da conta 232101 - Reservas de Incentivos Fiscais e de R\$184.100 (cento e oitenta e quatro milhões e cem mil reais) da conta 234000 - Lucros Acumulados.

Prati, Donaduzzi	Abril/2023	Janeiro/2024
Donaduzzi Participações	154.980	292.740
Prati Administradora e Participações	77.220	145.860
Elenise Maria Donaduzzi	18.900	35.700
Gabriela Prati Donaduzzi	9.450	17.850
Matheus Prati Donaduzzi	9.450	17.850
	<u>270.000</u>	<u>510.000</u>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo VI

Declaração da Securitizadora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração da Securitizadora

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), na categoria S1, sob nº 477, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários em até 3 (três) Séries de sua 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*", celebrado em 19 de maio de 2025 entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("**Termo de Securitização**") **DECLARA** para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (a) os créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (b) os valores depositados nas Contas Centralizadoras; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b), acima, conforme aplicável;
- (ii) verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas nos Documentos da Operação;
- (iii) para fins de atendimento ao previsto no artigo 27, inciso I, alínea c, da Resolução CVM 160, encontra-se registrada perante a CVM sob o código nº 477 – Categoria S1, sendo que a Emissora se encontra em situação de funcionamento normal e registro atualizado; e
- (iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião da celebração do Termo de Securitização, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de maio de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Thiago Storchi
Assinado por: THIAGO STORCHI LUCAS 47032571880
CPF: 47032571880
Hora de assinatura: 19/05/2025 | 11:25:00 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil
25A3A21871814A8

Nome:
Cargo:

DocuSigned by
Israel Ramois Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOIS SANTOS 9157789824
CPF: 9157789824
Hora de assinatura: 19/05/2025 | 12:54:22 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEWEB RFB v5
ICP-Brasil
5E0482C37E9742E

Nome:
Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo VII

Declaração do Agente Fiduciário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses

Agente Fiduciário Cadastrado na CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **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, São Paulo, SP, CEP 04.578-910.
Cidade/Estado: São Paulo/São Paulo.
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: 109.003 OAB/RJ
CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública sob o rito de regime automático de distribuição do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI
Número da Emissão: 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima)
Número da Série: 1ª, 2ª e 3ª Séries
Emissora: Opea Securitizadora S.A. (CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22)
Quantidade: 200.000 (duzentos mil) CRI, sendo que a alocação dos CRI da 1ª Série, dos CRI da 2ª Série e dos CRI da 3ª Série será definida em sistema de vasos comunicantes, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, cada um com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais).
Forma: Nominativa

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3 – Balcão B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 19 de maio de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Israel Kashi Scaife

Assinado por: ISRAEL KASHI SANTOS 0157759824

CPF: 0107759824

Hora de assinatura: 19/05/2025 | 12:53:53 PDT

O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AC SAPEWEB RFB eS

ICP-Brasil

9E08B2C3E974EE

Nome:

Cargo:

DocuSigned by

Thiago Siqueira

Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS 47033571860

CPF: 47033571860

Hora de assinatura: 19/05/2025 | 11:24:04 PDT

O ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB

C: BR

Emissor: AC SAPEWEB RFB eS

ICP-Brasil

26A3A2167181AAB

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Anexo VIII

Declaração da Instituição Custodiante

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Declaração do Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Custodiante"), na qualidade de custodiante (i) do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários em até 3 (Três) Séries da 447ª (Quadringentésima Quadragésima Sétima) Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Prati, Donaduzzi & Cia Ltda.*", datado de 19 de maio de 2025 ("Termo de Securitização"); e (ii) dos Documentos Comprobatórios (conforme definido no Termo de Securitização), DECLARA, para os fins previstos na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430") e na Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"), que foram entregues a esta instituição, para custódia, (i) 1 (uma) via original do Termo de Emissão; (ii) 1 (uma) via original da Escritura de Emissão através do qual foram emitidas as CCI e (iii) 1 (uma) via original do Termo de Securitização.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 19 de maio de 2025.

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

DocuSigned by

BRUNO GALDINO BATISTELLA

Assinado por: BRUNO GALDINO BATISTELLA 09070647763
CPF: 09070647763
Data/Hora da Assinatura: 19/05/2025 | 11:27:53 PDT

O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPROCONF9v5



5088604FCE31402

Nome:

Cargo:

DocuSigned by

RAUL SON RAPOSO LUISE

Assinado por: RAUL SON RAPOSO LUISE 01115588473
CPF: 01115588473
Data/Hora da Assinatura: 19/05/2025 | 11:28:12 PDT

O: ICP-Brasil, OU: videoconferencia
C: BR
Emissor: Autoridade Certificadora SERPROCONF9v5



5088604FCE31402

Nome:

Cargo:



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, DA 447ª (QUADRINGENTÉSIMA QUADRAGÉSIMA SÉTIMA) EMISSÃO DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

PRATI, DONADUZZI & CIA LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS