PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia S1 - CVM nº 477

CNPJ nº 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP

Perfazendo o montante total de

R$ 612.102.000,00

(seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais)

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ nº 05.878.397/0001-32

Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, Rio de Janeiro- RJ

CÓDIGO ISIN DOS CRI 1ª SÉRIE: BRRBRACRIGS9

CÓDIGO ISIN DOS CRI 2ª SÉRIE: BRRBRACRIGT7

REGISTRO DA OFERTA DOS CRI 1ª SÉRIE E DOS CRI 2ª SÉRIE NA CVM SOB OS NºS CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/064 e CVM/SRE/AUT/CRI/PRI/2023/065, RESPECTIVAMENTE, CONCEDIDOS EM 17 DE MARÇO DE 2023

Classificação de risco definitivo da emissão dos CRI realizada pela FITCH RATINGS BRASIL LTDA. em 21 de março de 2023: "AAA(EXP)sf(bra)"

Nível de concentração dos direitos creditórios: devedor único

A **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 está realizando a emissão de 612.102 (seiscentos e doze mil, cento e dois) certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, sendo que a alocação dos CRI entre os CRI da 1ª série e os CRI da 2ª série foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), todos nominativos e escriturais, para distribuição pública nos termos da Resolução CVM 160, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo, na data de emissão, qual seja, 13 de fevereiro de 2023, o valor total de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), sendo que, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada foi aumentada em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em 112.102 (cento e doze mil e cento e dois) CRI. Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários oriundos das debêntures, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, da 7ª (sétima) emissão da **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, emitidas nos termos do *"Instrumento Particular de Escritura da 7º (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Alianse Sonae Shopping Centers S.A."*, celebrada em 13 de fevereiro de 2023 entre a Devedora e a Emissora, conforme aditada em 15 de março de 2023, a qual foi registrada na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº ED334036520000, conforme aditada em 14 de março de 2023 para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding nos termos do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60. Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários e vinculá-los aos CRI, de acordo com o *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Alianse Sonae Shopping Center S.A."*, celebrado entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário, conforme aditado. Em garantia do fiel, integral e pontual pagamento e cumprimento das Obrigações Garantidas, foi constituída (i) alienação fiduciária da totalidade das quotas da **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, a Emissora e a SPE, registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196, sendo certo que a Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis; e (ii) alienação fiduciária da fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA, nos termos do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023, entre a SPE e a Securitizadora.

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Prospecto, **(i)** os CRI 1ª Série terão prazo de vencimento de 1859 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de março de 2028; e **(ii)** os CRI 2ª Série terão prazo de vencimento de 2590 dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 17 de março de 2030. O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não será objeto de atualização monetária.

Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,20% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os CRI serão depositados para: (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, observada a restrição disposta no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160, no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

O Agente Fiduciário foi nomeado para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, nos interesses da comunhão dos titulares de CRI. Em observância ao artigo 37 da Resolução CVM 60, a Emissora instituiu regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, bem como sobre quaisquer valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430. O objeto do Regime Fiduciário será destacado do patrimônio da Emissora e passará a constituir o patrimônio separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27 da Lei nº 14.430. Não serão constituídas garantias específicas sobre os CRI, sem prejuízo das garantias reais acima mencionadas. Os CRI não contarão com reforços de crédito estruturais ou de terceiros. **Os valores mobiliários objeto da presente Oferta estão expostos primordialmente ao risco de crédito do devedor do título que compõe seu lastro, uma vez que foi instituído regime fiduciário sobre o referido título**.

A distribuição dos CRI será intermediada pelo **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta, pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** inscrito no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenadores. Os CRI serão distribuídos, exclusivamente, aos investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30. O aviso ao mercado foi divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 22 DE FEVEREIRO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE E INTEGRALMENTE O PRESENTE PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 16 A 43 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA E/OU DA DEVEDORA DO LASTRO DOS TÍTULOS EMITIDOS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM, A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NA PÁGINA 46 DESTE PROSPECTO. O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES

DEVEDORA

AGENTE FIDUCIÁRIO

A data deste Prospecto Definitivo é 21 de março de 2023

ALIANSCE SONAE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 1
2.1. Breve Descrição da Oferta 1
2.2. Apresentação da Emissora 1
2.3. Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização 4
2.4. Identificação do público-alvo 4
2.5. Valor Total de Oferta 4
2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários 4

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 13
3.1 Destinação dos Recursos pela Emissora 13
3.2 Destinação dos Recursos pela Devedora 13
3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora 13
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 15
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 15
3.5 Se o título ofertado for qualificado pela securitizadora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato 15

4. FATORES DE RISCO 16
Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico 16
Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional 18
Riscos Relacionados à Emissora 18
Riscos Relacionados à Devedora 20
Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI . 36
Outros riscos 36
Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI 41

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA 44
5.1. Cronograma tentativo 44

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

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 47
7.1 Eventuais Restrições à Transferência dos CRI 47
7.2 Inadequação do Investimento 47
7.3 Eventual Modificação da Oferta 47

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 49
8.1 Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 49
8.2 Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores 61
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 de Securitização 61
8.4 Regime de Distribuição 61
8.5 Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding* 65
8.6 Formador de Mercado 66
8.7 Fundo de Liquidez e Estabilização 66
8.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam 67

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO 68
9.1 Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 de CRI 68
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes 68
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os Titulares de CRI 68
9.4. Política de investimento 68

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS 69
10.1 Créditos Imobiliários 69
10.1.1 Características Relevantes dos Direitos Creditórios Debêntures 69

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 71
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 71
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito . 71
10.5. Procedimentos de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento 71
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 72
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou dos Coordenadores da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e os coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais 72
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 72
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 72
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 80
10.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela securitizadora na aquisição dos direitos creditórios 81
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 82
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 82
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 82
12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA 83
12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios 83
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 83
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 83
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 83

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 85

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES 86

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 92
14.1 Condições do Contrato de Distribuição 92
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta 95

15. DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 96
15.1 Formulário de Referência da Emissora e da Devedora 96
Escritura de Emissão de Debêntures 98

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 99

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA 102
Breve Histórico da Devedora 102
Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. 102
Aliansce Shopping Centers S.A. 103
Sonae Sierra Brasil S.A. 103
Br Malls Participações S.A. 104

18. DEFINIÇÕES 120

ANEXOS 133

ANEXO I - Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão dos CRI 135

ANEXO II - Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão das Debêntures e das Garantias 139

ANEXO III - Estatuto social atualizado da securitizadora 167

ANEXO IV - Estatuto social atualizado da devedora 179

ANEXO V - Termo de securitização de créditos 225

ANEXO VI - Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis 1115

ANEXO VII - Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado 1339

ANEXO VIII - Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no Prospecto 1343

ANEXO IX – Súmula de Classificação de Risco 1347

ANEXO X – Garantias 1361

ALIANSCE SONAE

V008

ALIANSCE SONAE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Nos termos do §3º do artigo 17 e do item 2 da seção “Informações do Prospecto” do “Anexo E” da Resolução CVM 160, segue abaixo breve descrição da Oferta. O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão, a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, do Termo de Securitização e do Formulário de Referência da Emissora, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 16 a 43 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nos CRI.

2.1. Breve Descrição da Oferta

No âmbito da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em 2 (duas) séries, da Emissora, são emitidos 612.102 (seiscentos e doze mil, cento e dois) CRI, observado que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries foi definida por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com a demanda apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*. Estes são objeto da Oferta, com Valor Nominal Unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o Valor Total da Emissão de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), na Data de Emissão dos CRI. Os CRI são objeto de distribuição pública no mercado brasileiro de capitais, a qual foi objeto de registro pela CVM por meio do rito automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de Garantia Firme de colocação. Não haverá distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada foi aumentada em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em 112.102 (cento e doze mil, cento e dois) CRI, a critério da Devedora. Os CRI oriundos do Lote Adicional serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou lotes máximos, para determinar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume finais da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume finais da Emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) as taxas para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série.

A Oferta é irrevogável e está sujeita às condições legítimas que correspondam a um interesse legítimo da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, que não afetem o funcionamento normal do mercado e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta da Emissora, da Devedora ou de pessoas a elas vinculadas, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.

2.2. Apresentação da Emissora

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

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei nº 14.430 e, de acordo com o seu Estatuto Social, possui o seguinte objeto social: (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e (viii)

A realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Emissora possui áreas dedicadas à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações. Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação.

A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados.

Em razão de sua atuação em todo o território nacional, a Emissora possui sede em São Paulo e parceiros em estados estratégicos do país.

Principais concorrentes - A Emissora possui como principais concorrentes outras companhias securitizadoras de créditos imobiliários do mercado brasileiro, dentre as principais temos: Cibrasec Cia Brasileira de Securitização, True Securitizadora S.A., Gaia Securitizadora S/A e Brazilian Securities Cia. de Securitização.

Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora - Adicionalmente, as informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações trimestrais referentes aos períodos de nove, seis e três findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, 30 de junho de 2022 e 2021, 31 de março de 2022 e 2021, são elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos do CPC, que estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade emitidas pelo IASBB.

Patrimônio Líquido da Emissora - Em 30 de setembro de 2022, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 18.242.000,00 (dezoito milhões, duzentos e quarenta e dois mil reais).

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

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

Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora - 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis imobiliários da Emissora foram realizadas com a constituição do patrimônio separado e 0% foram realizadas com coobrigação da Emissora.

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora - A Emissora possui, em circulação: (i) 610 (seiscentas e dez) Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação, no montante de R$ 58.100.000.000,00 (cinquenta e oito bilhões e cem milhões de reais).

Relacionamento com fornecedores e clientes - 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: (a) ocorra alteração relevante da tabela de preços; e/ou (b) 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.

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

Negócios, Processos Produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos - A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários e créditos do agronegócio, constituída nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e, de acordo com o seu Estatuto Social, possui o seguinte objeto social: (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) Gestão

e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades; (iv) Emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vi) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vii) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e (viii) A realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio. Em relação às atividades inerentes ao objeto acima descrito, a Companhia possui áreas dedicadas à originação, estruturação, distribuição e monitoramento das operações (masterservicing). Adicionalmente, possui área de liquidação operacional, uma vez que os valores mobiliários de sua emissão são registrados, custodiados e liquidados por meio de câmaras de custódia e liquidação. A Emissora atua substancialmente da aquisição de lastros imobiliários e do agronegócio, para posterior emissão de certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio, bem como a prestação de serviços relacionados. Em razão de sua atuação em todo o território nacional, a Companhia possui sede em São Paulo e parceiros em estados estratégicos do país.

A Emissora possui controlada a Kompass Companhia Securitizadora de Créditos Financeiros, que possui o seguinte objeto social: (i) a aquisição e securitização de créditos financeiros, em conjunto com todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, acessórios e ações inerentes aos créditos financeiros adquiridos e securitizados; (ii) a captação de recursos necessários à aquisição de créditos financeiros mediante a emissão de ações, de debêntures não conversíveis para distribuição pública, ou de debêntures não conversíveis subordinadas para distribuição pública ou privada, no Brasil ou no exterior, por meio da emissão de títulos e valores mobiliários, observadas a legislação e a regulamentação vigentes; (iii) a distribuição, recompra, revenda, amortização e resgate de qualquer título e valor mobiliário, relacionado aos créditos financeiros adquiridos e securitizados pela Companhia, nos termos da legislação aplicável, junto ao mercado financeiro e de capitais, no Brasil ou no exterior; (iv) a gestão e administração dos créditos financeiros adquiridos ou securitizados pela Companhia; e (v) a prestação de garantias para os títulos e valores mobiliários por ela emitidos.

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

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

• **Conselho de Administração**: O Conselho de Administração da Emissora será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Não há regimento interno próprio, sendo suas atribuições definidas no Estatuto Social e na legislação aplicável. Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Emissora, sem prejuízo de outras definidas por lei: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora; (ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o Estatuto Social; (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos; (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades Anônimas; (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria; (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos parágrafos do Estatuto Social; (vii) escolher e destituir os auditores independentes; (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente; (ix) deliberar sobre a prestação de garantia,

contratação de dívida ou concessão de empréstimo; (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Emissora e a prestação de garantias e obrigações a terceiros; (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Emissora no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer joint venture, associação ou negócio jurídico similar; e (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Emissora ou que exonere terceiros de obrigações para com a Emissora, em valores superiores a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

• **Diretoria**: A Emissora terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas. Compete à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Emissora, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria. Os Diretores desempenham suas funções de acordo com o objeto social da Emissora, com base no Estatuto Social e na legislação aplicável, sem regimento interno próprio, de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições do Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

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

Os Créditos Imobiliários, devidos pela Devedora e oriundos das Debêntures, foram vinculados ao CRI por meio do Termo de Securitização, e são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60, e serão depositados nos termos do artigo 4º da Resolução CVM 31, para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, conforme o caso, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3.

2.4. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada aos Investidores. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação dos CRI em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição dos CRI não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nos CRI ao perfil de seus respectivos clientes. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

2.5. Valor Total de Oferta

O valor total da emissão é de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), observado que o valor total inicial da emissão foi aumentado em 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em até R$ 112.102.000,00 (cento e doze milhões e cento e dois mil reais) em decorrência da emissão do Lote Adicional, a critério da Devedora, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

2.6. Certificado de Recebíveis Imobiliários

Os CRI são emitidos em 2 (duas) séries, em Sistema de Vasos Comunicantes, sendo certo que não haverá subordinação entre as séries, com as características abaixo:

Valor Nominal Unitário	Os CRI têm Valor Nominal Unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI 1ª Série e CRI 2ª Série	São emitidos 612.102 (seiscentos e doze mil, cento e dois) CRI, observado que a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries foi definida por meio do Sistema de Vasos Comunicantes, de acordo com a demanda apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo 314.869 (trezentos e quatorze mil, oitocentos e sessenta e nove) CRI 1ª Série e 297.233 (duzentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e três) CRI 2ª Série.
Lote Adicional de CRI	Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada foi aumentada em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por

	cento), ou seja, em até 112.102 (cento e doze mil e cento e dois) CRI, a critério da Devedora.
Código ISIN dos CRI 1ª Série	BRRBRACRIGS9.
Código ISIN dos CRI 2ª Série	BRRBRACRIGT7.
Classificação de Risco	A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Rating. A Devedora, às suas expensas, contratou a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco da Emissão, sendo que a Agência de Rating atribuiu em 21 de março de 2023 o rating definitivo "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A classificação de risco da Emissão e dos CRI foi realizada de forma definitiva quando da divulgação deste Prospecto Definitivo. Haverá atualização trimestral obrigatória do relatório de classificação de risco, nos termos da Resolução CVM 60. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A.", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. **Para mais informações sobre a classificação de risco dos CRI, veja a Súmula de Classificação de Risco, anexa a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo IX, e a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e aos CRI – Risco Relativo ao Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco Atribuída aos CRI", na página 41 deste Prospecto Definitivo.**
Data de Emissão	13 de fevereiro de 2023.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI 1ª Série	Os CRI 1ª Série terão prazo de 1859 dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 17 de março de 2028, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de vencimento antecipado das Debêntures e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Prazo e Data de Vencimento dos CRI 2ª Série	Os CRI 2ª Série terão prazo de 2590 dias a contar da Data de Emissão, sendo a Data de Vencimento em 18 de março de 2030, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado dos CRI, de vencimento antecipado das Debêntures e liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização.
Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados (i) para distribuição pública no mercado primário por meio do MDA, administrados e operacionalizados pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Atualização Monetária dos CRI	O Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI não serão objeto de atualização Monetária.
Remuneração dos CRI 1ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Remuneração dos CRI 2ª Série	Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração CRI 1ª Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março conforme datas constantes no Anexo I ao Termo de Securitização e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 1ª Série, conforme tabela constante no Anexo I ao Termo de Securitização.
Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos no Termo de Securitização, a Remuneração CRI 2ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme tabela constante no Anexo I ao Termo de Securitização.
Repactuação Programada	Não haverá repactuação programada dos CRI.
Amortização Programada dos CRI 1ª Série	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização.
Amortização Programada dos CRI 2ª Série	Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o Valor Nominal

Tabela de Pagamento de Amortização dos CRI 1ª Série

#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	17/mar/28	Sim	100,0000%

	Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização. **Tabela de Pagamento de Amortização dos CRI 2ª Série** **#** | **Datas** | **Pagamento de Juros** | **%tai** 1 | 19/mar/29 | Sim | 50,0000% 2 | 18/mar/30 | Sim | 100,0000%
Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (conforme definidas abaixo) (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo mês) (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures.
Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI	Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2. do Termo de Securitização, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida (b) da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; e (c) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.5 do Termo de Securitização. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Amortização dos CRI, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.
Resgate Obrigatório Antecipado dos CRI	Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização. A B3 será comunicada com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI. Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.4.1 do Termo de Securitização, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.
Eventos de Vencimento Antecipado	As Debêntures poderão vencer de forma antecipada em caso da ocorrência de um evento de vencimento antecipado das Debêntures previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, e, consequentemente, os CRI serão resgatados antecipadamente.
Garantias	Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pela Alienação Fiduciária de Quotas e pela Alienação Fiduciária de Imóveis.
Créditos Imobiliários	Os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures, que lastreiam os CRI, são oriundos das Debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 7ª (sétima) emissão, em 2 (duas) séries, da Devedora.
Lastro dos CRI	Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.
Regime Fiduciário	O Regime Fiduciário, em favor da Emissão e dos Titulares de CRI, instituídos sobre a Conta Centralizadora, sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre a Alienação Fiduciária de Quotas, sobre o Fundo de Despesas e sobre as Debêntures, nos termos da Lei nº 14.430, e do artigo 37 da Resolução CVM 60.
Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado	A verificação da insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas no Termo de Securitização ou a ocorrência dos eventos (i) a (iv) abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário. A verificação da ocorrência dos eventos (v) a (viii) abaixo ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista: (i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

	(iii) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures; (v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5. do Termo de Securitização, de forma que a liquidação será imediata; (vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 do Termo de Securitização relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado; (vii) Vencimento Antecipado das Debêntures (e, consequentemente, resgate antecipado dos CRI) e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e (viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 do Termo de Securitização relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.
Tratamento Tributário	Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI. As informações contidas do Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI: (a) **Imposto sobre a Renda (IR)**: Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e

	auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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). O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018). Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

	Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei nº 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065 de 20 de junho de 1995). *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior* Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015). Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010. (a) **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):** O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

	Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI). Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos. (b) **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)** *Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:* Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração. *Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:* As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.
Direitos, Vantagens e Restrições	Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial. Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta. No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores poderão no prazo de mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, eventual decisão por parte dos Investidores de desistir da oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direitos da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1 Destinação dos Recursos pela Emissora

Os recursos líquidos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, serão utilizados exclusivamente pela Emissora para integralizar as Debêntures, observado os descontos para o pagamento de despesas, conforme disposto no Termo de Securitização.

3.2 Destinação dos Recursos pela Devedora

Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observadas as Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 do Termo de Securitização, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo VII do Termo de Securitização, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora; **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários, reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Devedora indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização.

3.2.1. Comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VII do Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Devedora declarou e certificou por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas objeto de reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora.

A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma acima, em relação à Destinação Futura, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures, informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição e matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da Emissora na sociedade de propósito específico e dos e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação, obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização e não implicará

em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

Os recursos acima mencionados referentes à Destinação Reembolso e à Destinação Futura serão ou foram, conforme o caso, transferidos pela Devedora para suas investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Emissora; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 2.7.3 do Termo de Securitização, do Relatório de Verificação Futura e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 2.7.3 do Termo de Securitização. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

A Devedora se comprometeu a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

Na hipótese da Cláusula 2.7.7 do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em que esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação Futura até a data de vencimento original dos CRI, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de Vencimento Antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação, conforme descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Destinação, observado o disposto na Cláusula 2.7.13 do Termo de Securitização), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação.

A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII do Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação Futura, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo

de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

A inserção de novos imóveis de Destinação Futura nos termos da Cláusula 2.7.13 do Termo de Securitização deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

3.3 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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

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

O presente item não é aplicável à Oferta.

4. FATORES DE RISCO

O investimento em 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 tanto à Devedora, à Emissora, à SPE, à Aliansce Assessoria e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto, bem como consultar os fatores de risco disponíveis no Formulário de Referência, seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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

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

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

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas Controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, incorporado por referência a este Prospecto.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

(a) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: variação nas taxas de câmbio; controle de câmbio; índices de inflação; flutuações nas taxas de juros; falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; racionamento de energia elétrica; instabilidade de preços; política fiscal e regime tributário; e medidas de cunho político, social, econômico pandemias, períodos de quarentena, lockdown, que ocorram ou possam afetar o país.

Adicionalmente, o Governo Federal tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, afetar as operações e desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar o desempenho da Emissora e respectivos resultados operacionais.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos Titulares de CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas.

Tradicionalmente, a influência do cenário político do país no desempenho da economia brasileira e crises políticas tem afetado a confiança dos investidores e do público em geral, o que resulta na desaceleração da economia e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por companhias brasileiras. Atualmente, os mercados brasileiros estão vivenciando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes da transição de mandato dos poderes executivo e legislativo, conforme eleições realizadas no ano de 2022, e seus impactos sobre a economia brasileira e o ambiente político.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a redução do montante dos Créditos Imobiliários, diminuindo a capacidade de pagamento da Devedora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá 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 eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal 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 tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Emissora.

A redução da disponibilidade de crédito, visando o controle da inflação, pode afetar a demanda por títulos de renda fixa, tais como o CRI, bem como tornar o crédito mais caro, inviabilizando operações e podendo afetar o resultado da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: Nos últimos anos, o país tem experimentado uma alta volatilidade nas taxas de juros. Uma política monetária restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo, por conta de uma resposta do Banco Central do Brasil a um eventual repique inflacionário, causa um *"efeito evicção"* na economia, com diminuição generalizada do investimento privado. Tal elevação acentuada das taxas de juros afeta diretamente o mercado de securitização, pois, em geral, os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito - dada a característica de "menor risco" de tais papéis, de forma que o aumento acentuado dos juros pode desestimular os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRI, prejudicando sua liquidez no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(e) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa

de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor/ Materialidade Média

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional

(a) Riscos do Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Riscos Relacionados à Emissora

(a) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora: Os CRI são lastreados pela Debêntures, emitidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, representativas dos Crédito Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(b) Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial das Debêntures, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI, podendo afetar a capacidade de recebimento dos créditos pelos Investidores e ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(c) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Menor

(d) 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 de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(e) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(f) Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI: O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante dos CRI e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Especial de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(g) Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, podendo ocasionar perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(h) Atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora: Nos termos do artigo 26 da Lei nº 14.430, foi instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares de CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares de CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares de CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares de CRI. O patrimônio líquido da Emissora é de, aproximadamente, R$

15.831.000,00 (quinze milhões, oitocentos e trinta e um mil reais), em 30 de junho de 2022, montante este inferior ao valor total da Oferta, e não há como garantir que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, da Lei nº 14.430, o que poderá afetar adversamente os titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(i) Manutenção de Registro de Companhia Aberta: A atuação da Emissora como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias securitizadoras, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a Emissão dos CRI e/ou a função da Emissora no âmbito da Oferta e da vigência dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(j) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(k) Ausência de Opinião Legal sobre o Formulário de Referência da Emissora. O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins da Oferta, de modo que não há opinião legal sobre auditoria com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora, de forma que, caso o investidor tenha se pautado em tais informações para investir nos CRI e, por qualquer motivo, tais informações não tenham a precisão necessária, o investidor poderá ser afetado negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(l) 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

Riscos Relacionados à Devedora

A Devedora pode não conseguir implementar integralmente a sua estratégia de negócios: A Devedora pode não conseguir executar integralmente os seus projetos e estratégias de crescimento, por meio de crescimento orgânico, realização de expansões, aquisições de novos shopping centers ou até mesmo de participações adicionais em shopping centers onde já detém participações, com a regularidade, dimensão, ou mesmo a preços e em condições esperadas pela Devedora, o que pode causar à Devedora um efeito adverso. O crescimento da Devedora depende de diversos fatores e alguns desses fatores estão fora do controle da Devedora, como a oportunidade de aquisição de terreno ou ativos em condições favoráveis, aprovação de novos projetos pelos órgãos governamentais, estabilidade nos custos de construção e outros riscos relativos à Devedora. A estratégia de negócio da Devedora está baseada, também, no crescimento do mercado em que opera. As atuais projeções de mercado podem não se realizar, assim como é possível que a Devedora não seja capaz de atender ao estimado crescimento da demanda de forma satisfatória, que poderá nos afetar de forma negativa. Os projetos e estratégias mais importantes da Devedora baseiam-se na consolidação e expansão de portfólio de centros de compras e entretenimento da Devedora que congregam, no mesmo local, atividades empresariais diversificadas, distribuídas entre os diferentes ramos de comércio e serviço, que são precedidas por uma planificação técnica, fundamentada por estudos sobre o potencial de compras da área de influência a que eles servem ("Shopping Centers"). A Devedora não pode garantir que os seus projetos e estratégias de expansão e investimento serão integral e eficazmente realizados no futuro, bem como, se realizados, trarão os benefícios esperados ou darão causa a um crescimento que exceda as expectativas da Devedora, o que pode afetar adversamente a supervisão dos negócios da Devedora e a qualidade dos seus serviços.

A estratégia de negócio da Devedora, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar seus negócios e os seus resultados, como oportunidades de aquisição de terrenos, aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, aumento do preço de potenciais ativos, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. A Devedora não pode garantir que sua estratégia será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados ou dará causa a um crescimento que atenda ou exceda as suas expectativas, o que pode prejudicar a supervisão dos seus negócios e a qualidade dos seus serviços. Em consequência, é possível que a Devedora não seja bem-sucedida na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento da infraestrutura necessária ao desempenho de suas operações tal como planejado, existindo o risco de a Devedora não ser capaz de expandir suas atividades e replicar sua estrutura de negócios, essencial para os empreendimentos, além de sua estratégia de crescimento orgânico. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento de projetos e empreendimentos, sua condição financeira, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão podem ser afetados de forma negativa.

Adicionalmente, o sucesso da integração de novos negócios dependerá da capacidade da Devedora de gerir tais negócios satisfatoriamente e criar sinergias operacionais e financeiras entre os atuais e futuros negócios da Devedora. Não há como a Devedora garantir que quaisquer das suas metas e estratégias para o futuro serão integralmente implementadas ou que terão o resultado esperado e, ainda, a Devedora pode não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com essas aquisições, o que pode afetar adversamente a Devedora. Por consequência, a Devedora pode não ser capaz de expandir suas atividades e ao mesmo tempo replicar sua estrutura de negócios, desenvolvendo sua estratégia de crescimento de forma a atender às demandas dos diferentes mercados.

Após uma eventual aquisição, será necessário integrar os novos Shopping Centers ao portfólio existente da Devedora. Os Shopping Centers adquiridos pela Devedora, suas características, público-alvo e o plano de distribuição dos tipos e tamanhos de lojas podem não ser compatíveis com a estratégia de crescimento da Devedora, o que pode requerer tempo e recursos financeiros excessivos na adequação destes Shopping Centers ao portfólio, ocasionando a perda de foco da administração da Devedora para outros negócios. Dessa forma, a gestão dos negócios existentes da Devedora pode ser comprometida se a integração de novos negócios se apresentar mais complexa do que o esperado, consumir mais recursos e/ou demandar tempo e esforços adicionais da administração da Devedora. A Devedora pode não ser capaz de implementar padrões de excelência na sua gestão operacional, financeira e de pessoas. Caso a Devedora não seja bem-sucedida no desenvolvimento dos seus projetos e empreendimentos e em sua gestão, o direcionamento da sua política de negócios será impactado, o que pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Além disso, aquisições também representam risco de exposição a responsabilidades relativas a contingências envolvendo Shopping Centers ou a sociedade adquirida, sua administração ou passivos incorridos anteriormente à sua aquisição. O processo de auditoria (due diligence) que a Devedora conduzir com relação a uma aquisição e quaisquer garantias contratuais ou indenizações que a Devedora possa receber dos vendedores de tais Shopping Centers ou sociedades podem não ser suficientes para proteger a Devedora ou compensar a Devedora por eventuais contingências. Uma contingência significativa associada a uma aquisição também pode afetar adversamente a Devedora inclusive em aspectos reputacionais. Ainda, a concorrência na aquisição e/ou construção de novos Shopping Centers poderão elevar os preços das sociedades alvo, bem como dos imóveis além do esperado, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O crescimento da Devedora poderá exigir capital adicional no futuro, que poderá não estar disponível ou, se disponível, poderá ser em condições não satisfatórias à Devedora: A estratégia da Devedora exige volumes significativos de capital, a serem aplicados nos futuros projetos da Devedora, bem como em gastos com a manutenção das suas atividades.

Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir a necessidade de capital da Devedora, a Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar as suas atividades e iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos da Devedora, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais da Devedora.

Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar a Devedora a reduzir ou postergar desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinanciar o seu endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, afetando os resultados operacionais de forma negativa da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Queda de receita devido a condições econômicas adversas nos locais onde estão localizados os Shoppings Centers e a consequente diminuição nos níveis de ocupação dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora: Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da capacidade da Devedora em locar os espaços disponíveis nos shopping centers nos quais a Devedora tem participação e/ou administra.

Condições adversas nas regiões em que a Devedora opera podem reduzir os níveis de locação, restringir a possibilidade de a Devedora aumentar o preço as suas locações, bem como diminuir as receitas de locação que estão atreladas às receitas dos lojistas. Caso os shopping centers da Devedora não gerem receita suficiente para que a Devedora possa cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser afetados. Os fatores a seguir, entre outros, podem causar um efeito adverso para a Devedora:

- períodos de recessão e desaquecimento das economias brasileira e regionais podem gerar uma queda no consumo de modo geral, o que, por sua vez, pode acarretar a diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- alteração no padrão de consumo dos consumidores, como o aumento do e-commerce, por exemplo, pode acarretar diminuição das vendas e, assim, afetar os preços das locações dos espaços comerciais dos Shopping Centers da Devedora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais por parte dos locatários, o que pode gerar maior pressão por renegociação e concessão de descontos;
- aumento dos tributos incidentes sobre as atividades da Devedora e as atividades dos locatários da Devedora;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- eventual descontinuidade da operação pelos parceiros da Devedora dos estacionamentos dos Shoppings Centers da Devedora em decorrência da Devedora não conseguir absorver estas operações de forma imediata;
- queda no uso do estacionamento devido a mudanças nos hábitos de transporte dos consumidores da Devedora;
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como o comércio eletrônico.

Adicionalmente, as "Lojas Âncoras" respondem por um percentual relevante das receitas de aluguel da Devedora, que representam, por sua vez, a maior parte do total das receitas da Devedora. Eventuais dificuldades financeiras por parte das lojas instaladas nos Shopping Centers da Devedora, sobretudo por parte das Lojas Âncoras, podem levar ao não pagamento dos aluguéis e a rescisão das atuais locações ou a expiração do prazo das locações dessas lojas sem que haja renovação do contrato de locação. A Devedora pode não ser capaz de ocupar novamente esse espaço com facilidade, com a mesma categoria de loja e/ou nas mesmas condições do contrato de locação rescindido ou expirado. Isto poderá aumentar a vacância de lojas nos Shopping Centers da Devedora ou afetar adversamente o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, diminuindo a receita com aluguéis da Devedora ou a capacidade de atrair consumidores para os lojistas da Devedora, o que pode causar efeito adverso nos resultados e condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

A Companhia pode falhar na transformação digital do negócio: Fazer uma transformação digital significa reestruturar os processos da companhia, absorvendo uma cultura digital com o objetivo de ganhar produtividade. Entretanto, alguns fatores podem impactar negativamente seus negócios e os seus resultados, como falha no mapeamento das tendências de consumo, dependência de terceiros na gestão das plataformas tecnológicas que suportam os canais digitais, descasamento entre os modelos físico e digital (logística, estoque, atendimento e preços), e arquitetura de tecnologia insuficiente para suportar o processo.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Falhas nos programas de segurança cibernética ou na prevenção ou identificação de ataques cibernéticos aos sistemas de informação e base de dados da Devedora podem resultar em acesso indevido a informações confidenciais ou sensíveis e ao não cumprimento das leis de Proteção de Dados (nacionais e internacionais), podendo ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções: Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. Em razão da prestação de serviços pela Companhia, a Devedora mantém em sua base de dados informações sensíveis dos clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Falhas nos sistemas de segurança cibernética ou falhas na prevenção ou identificação destes ataques podem ter um impacto adverso relevante para a Devedora. Além disso, a Devedora está sujeita a sanções e multas caso não consiga provar que os sistemas de segurança da informação estão aptos a detectar possíveis ataques cibernéticos.

No ano de 2018, foi sancionada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018 – "LGPD"), que entrou em vigor no mês de setembro de 2020 e transformou o sistema de proteção de dados pessoais no Brasil. A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, entre outros, os direitos dos titulares de dados pessoais, as bases legais aplicáveis à proteção de dados pessoais e seus requisitos de admissibilidade, as obrigações vinculadas aos agentes de tratamento na hipótese de ocorrência de incidentes de segurança, bem como a criação da Autoridade Nacional de Proteção de Dados. ("ANPD"), através da Medida Provisória 869 de dezembro de 2018, convertida na Lei 13.853/2019. No caso de descumprimento da LGPD, a Companhia pode estar sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R$50 milhões por infração.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

A integridade dos sistemas de informação da Devedora pode ser comprometida: As atividades da Devedora são assistidas por vários sistemas de informação. Esses sistemas de suporte gerencial processam e armazenam inúmeras informações como gestão de contas a receber, recursos humanos, pagamentos, dívida etc. A disponibilidade destes sistemas e a capacidade de recuperação de dados em caso de acidentes são importantes para o funcionamento normal da operação da Devedora.

A indisponibilidade de sistemas de TI corporativos por longos períodos pode afetar seriamente as atividades operacionais e financeiras da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Médio / Materialidade Maior

O endividamento da Devedora pode afetar negativamente os seus negócios e capacidade de crescimento: Em 30 de setembro de 2022, a dívida líquida[1] da Devedora era de R$430,6 milhões. Os empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) da Devedora, em 30 de setembro de 2022, totalizava R$3.150,7 milhões. O endividamento consolidado da Devedora poderá:

- limitar a sua capacidade de obter novos financiamentos;
- obrigar a Devedora a dedicar uma parte substancial do seu fluxo de caixa para servir a sua dívida já existente, o que pode prejudicar a capacidade da Devedora de usar seu fluxo de caixa para financiar capital de giro, despesas de capital e outros requisitos gerais corporativos, além do cumprimento das suas obrigações;
- limitar a flexibilidade da Devedora para planejar e reagir a mudanças em seus negócios e no setor em que atua e afetar a capacidade da Devedora de crescimento;
- colocar a Devedora em uma situação de desvantagem competitiva em relação a alguns dos seus concorrentes que têm menos dívidas do que a Devedora;

[1] A Dívida Líquida é uma medição não contábil divulgada pela Devedora e consiste na soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), obrigações por compra de ativos (circulante e não circulante) e instrumentos financeiros derivativos passivos (circulante e não circulante) deduzido do caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras (circulante e não circulante) e instrumentos financeiros derivativos ativos (circulante e não circulante). A Dívida Líquida não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Líquida de maneira diferente da calculada pela Devedora. A Administração da Devedora entende que a medição da Dívida Líquida é útil tanto para a Devedora quanto para os investidores e analistas financeiros na avaliação do seu grau de alavancagem financeira.

- aumentar a vulnerabilidade da Devedora a condições econômicas e industriais negativas, incluindo mudanças em variações nas taxas de juros ou uma queda nos negócios da Devedora ou a economia; restringir as possibilidades de realizar aquisições estratégicas ou de explorar novas oportunidades de negócio; e
- vencimento antecipado de dívidas já existentes, o que pode afetar a capacidade da Devedora em quitar todos os valores devidos.

A Devedora celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como cumprimento de covenants financeiros. Eventuais inadimplementos a esses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente ou em relação aos quais os credores não renunciem seu direito de declarar antecipadamente vencidas as dívidas, poderão acarretar a decisão desses credores de declarar o vencimento antecipado das dívidas da Devedora representadas por referidos instrumentos, bem como podem resultar no vencimento antecipado de outros instrumentos financeiros dos quais a Devedora é parte ou restringir o pagamento de dividendos além do mínimo obrigatório de 25%. Os ativos e fluxo de caixa da Devedora podem não ser suficientes para pagar integralmente o saldo devedor das suas obrigações nessas hipóteses, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Caso o endividamento da Devedora impacte qualquer destes fatores, os negócios e a capacidade de crescimento da Devedora podem ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora está sujeita aos riscos relacionados às suas atividades de desenvolvimento, expansão e construção: A Devedora continua a desenvolver, expandir e construir seletivamente novos Shopping Centers de acordo com a identificação de novas oportunidades. As atividades de desenvolvimento e construção da Devedora incluem os seguintes riscos:

- a Devedora pode não prosseguir com as oportunidades de desenvolvimento depois da alocação de recursos para determinar sua viabilidade;
- os custos de construção dos projetos podem ultrapassar as estimativas originais da Devedora;
- as taxas de ocupação e os aluguéis de uma propriedade recentemente construída podem não ser suficientes para fornecer os retornos adequados sobre o capital investido;
- as taxas de aluguel por metro quadrado podem ser inferiores às projetadas;
- a Devedora pode não conseguir financiamento em termos favoráveis para a construção de uma propriedade;
- a Devedora pode não concluir a construção e a ocupação de acordo com o cronograma estabelecido, representando um aumento nas despesas de serviço da dívida e nos custos de construção;
- a Devedora pode atrasar o registro dos direitos relativos às suas propriedades junto ao cartório de registro de imóveis pertinente;
- a Devedora pode sofrer autuações e intervenções de agentes regulatórios e de fiscalização devido à complexidade do arcabouço regulatório;
- a Devedora pode ser responsabilizada por defeitos e problemas na construção; e
- a Devedora pode não obter, ou obter com atraso, as licenças, alvarás e outras autorizações governamentais necessárias relativas a zoneamento, utilização do solo, construção, ocupação e outras.

Adicionalmente, o tempo exigido para o desenvolvimento, a construção e a ocupação dessas propriedades significam que retornos de caixa significativos poderão ocorrer somente no longo prazo. Caso qualquer um dos eventos acima venha a ocorrer, a construção das propriedades poderá impedir o crescimento da Devedora e representar um efeito adverso sobre os resultados operacionais da Devedora. Além disso, as novas atividades de construção, independentemente de serem ou não bem-sucedidas, exigem normalmente tempo e atenção significativos por parte da administração da Devedora. Qualquer um desses fatores relativos às atividades de desenvolvimento e/ou construção em terrenos da Devedora pode afetar adversamente a Devedora.

O desenvolvimento das atividades aqui referidas muitas vezes está sujeito à obtenção de licenças, alvarás e autorizações, conforme exigido pelos órgãos competentes, pelas autoridades municipais, estaduais e demais órgãos competentes. A não obtenção ou não renovação de tais licenças, alvarás ou autorizações pode acarretar sanções como multas ou interdição, o que poderá impactar adversamente nossas operações, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O desempenho financeiro da Devedora depende dos resultados dos seus Shopping Centers, os quais, por sua vez, dependem das vendas dos seus locatários e da capacidade da Devedora de manter altos níveis de ocupação: Os resultados financeiros e operacionais da Devedora dependem, significativamente, do valor dos aluguéis recebidos pelos seus locatários. O aluguel está vinculado às vendas dos locatários, as quais, por sua vez, dependem de diversos fatores relacionados aos gastos do consumidor e a outros fatores que afetam a renda do consumidor, incluindo condições econômicas vigentes no Brasil e regiões específicas onde os shopping centers da Devedora estão localizados (e, em menor grau, mundialmente), condições de negócios gerais, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), as taxas de juros, a inflação, a disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários. Uma redução no fluxo de consumidores nos shopping centers da Devedora como resultado de qualquer um desses ou de outros fatores, ou devido ao aumento da competitividade nas proximidades dos shopping centers da Devedora ou ainda pelo aumento das vendas pelo e-commerce, poderia representar uma queda no volume de vendas, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

Adicionalmente, os resultados financeiros e operacionais dependem da capacidade da Devedora de manter elevados níveis de ocupação. Em 30 de setembro de 2022, a Devedora detinha participação em 25 shopping centers, totalizando 728,5 mil m² de ABL própria e 1.086,4 mil m² de ABL total. Determinados eventos relativos aos aluguéis dos locatários, incluindo a falta de pagamento dos aluguéis ou ações de renovação de aluguel, poderiam resultar no aumento de vacância nos shopping centers da Devedora, e a Devedora não pode garantir que será capaz de manter o seu nível atual de ocupação. A falha na manutenção de altos níveis de ocupação poderia ter um efeito adverso significativo sobre as receitas operacionais e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os resultados operacionais da Devedora dependem dos negócios dos Shopping Centers e das vendas geradas pelas lojas neles instaladas: Historicamente, o mercado de varejo tem sido suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral, que tem levado à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações da Devedora depende, entre outros, de vários fatores relacionados ao poder de compra dos consumidores e/ou que afetam a sua renda, inclusive a condição econômica brasileira e, em menor escala, mundial, a situação geral dos negócios, mudanças no hábito de consumo (por exemplo, o aumento do e-commerce), taxa de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O resultado operacional dos Shopping Centers da Devedora depende, em grande parte, do recebimento de valores a título de aluguel de seus respectivos lojistas, o que, por sua vez, depende do sucesso das vendas das lojas, o qual está sujeito, entre outros fatores, ao movimento e poder de compra de clientes e à situação geral da economia brasileira. A redução no movimento dos Shopping Centers da Devedora, como resultado de declínio econômico nacional, a queda da atratividade de suas lojas ou a abertura de novos centros de compras em regiões próximas, deterioração da imagem da Devedora perante o público ou desastres causados por possíveis falhas de estrutura não conhecidas pela Devedora ou mesmo catástrofes naturais fora do controle da Devedora, pode causar a diminuição da rentabilidade de seus locatários e, consequentemente, um efeito adverso na Devedora e em seus negócios. Caso as Lojas Âncoras venham a sofrer dificuldades financeiras, seus respectivos contratos de locação poderão ser rescindidos ou não renovados. Nessa hipótese, a Devedora poderá não ser capaz de ocupar novamente estes espaços de forma eficiente, nas mesmas condições do contrato rescindido, e com facilidade, tendo em vista que o processo de negociação com as Lojas Âncoras é mais complexo do que com as pequenas lojas, sem características estruturais e mercadológicas especiais, localizadas no entorno das Lojas Âncoras e destinadas ao comércio em geral ("Lojas Satélites"). Isto poderá diminuir o movimento dos consumidores pelos Shopping Centers e, consequentemente, o volume de vendas das lojas, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Capacidade Financeira da Devedora: A Devedora está sujeita a riscos financeiros que podem influenciar diretamente o adimplemento das obrigações previstas nas Debêntures. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização depende do adimplemento das obrigações assumidas pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem negativamente a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações relativas aos CRI, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, provocando impacto no fluxo de recebimentos esperado pelos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora depende em grande parte dos resultados das suas controladas, que podem não vir a ser distribuídos: A capacidade da Devedora de distribuir dividendos (inclusive sobre a forma de juros sobre o capital próprio) e de cumprir com as suas obrigações financeiras depende, em grande parte, do fluxo de caixa e dos lucros das suas controladas, bem como da distribuição desses lucros sob a forma de dividendos ou juros sobre capital próprio. Não é possível assegurar que quaisquer desses recursos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o pagamento das obrigações da Devedora e para a distribuição de dividendos aos seus acionistas. Qualquer alteração adversa na condição financeira ou nos resultados operacionais de suas controladas pode afetar o negócio da Devedora, a sua condição financeira ou os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora pode estar exposta a riscos financeiros relacionados a suas controladas e joint ventures: Devido à sua participação em controladas e joint ventures, a Devedora está exposta a riscos relativos aos potenciais problemas resultantes da sua relação financeira e comercial com a suas controladas, bem como com os seus parceiros. Esses riscos incluem a potencial dificuldade financeira ou a falência dos parceiros da Devedora, bem como a possibilidade de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou inconsistentes entre a Devedora e os seus parceiros. Caso os parceiros da Devedora não realizem ou não sejam capazes financeiramente de assumir as contribuições de capital exigidas, poderemos ter de realizar investimentos adicionais inesperados e fornecer recursos adicionais, o que poderá afetar adversamente o fluxo de caixa da Devedora.

Adicionalmente, a Devedora compartilha o controle ou é acionista minoritária em determinados Shopping Centers em funcionamento. É possível que a Devedora precise obter a autorização de sócios para tomar determinadas decisões significativas que afetem os objetivos estratégicos de alguns Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação minoritária ou controle compartilhado. Os interesses econômicos de alguns dos parceiros nesse Shopping Center podem ser diferentes dos interesses da Devedora e os parceiros da Devedora podem não apoiar ou aprovar tais medidas, o que afetaria ou evitaria a implementação das estratégias de negócios da Devedora. Além disso, as disputas entre os parceiros da Devedora e a Devedora podem resultar em litígios e processos de arbitragem que demandariam recursos adicionais e tempo. Esses tipos de risco poderiam afetar adversamente a Devedora.

Outro risco relacionado a essas parcerias decorre, inclusive, do fato da legislação brasileira prever a eventual responsabilidade solidária de sócios/condôminos e consorciados por obrigações da sociedade/condomínio em certas áreas, incluindo, mas não se limitando, às áreas fiscal, trabalhista, ambiental e de proteção ao consumidor. Sendo assim, a Devedora pode ter eventuais efeitos adversos decorrentes da conduta dos seus parceiros em determinados empreendimentos em comum.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Alguns dos Shoppings Centers da Devedora estão onerados com hipotecas e alienações fiduciárias: Alguns de nossos Shopping Centers, tais como Shopping Grande Rio, Shopping Taboão, Bangu Shopping, Shopping da Bahia, Carioca Shopping, Boulevard Belo Horizonte, Shopping Caxias e Shopping Leblon, estão parcialmente onerados; e o Passeio das Águas Shopping está totalmente onerado com alienações fiduciárias para garantir determinados financiamentos. A existência de ônus sobre os imóveis próprios e/ou ocupados pela Devedora poderá implicar em perda da propriedade de tais imóveis, caso as obrigações garantidas não sejam quitadas, e, ainda, poderá comprometer a continuidade da ocupação do imóvel pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O sucesso da Devedora depende significativamente da eficiência da sua estratégia de marketing: Quaisquer incidentes que reduzam a confiança do consumidor e dos clientes da Devedora ou a afinidade deles com a estratégia de marketing da Devedora podem reduzir de forma significativa o valor da Devedora. Se os consumidores e os clientes da Devedora perceberem ou experimentarem uma redução na qualidade do serviço/atendimento, produto, do ambiente ou de qualquer forma acreditarem que não proporcionamos uma experiência consistentemente positiva, os negócios e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados de forma negativa. O reconhecimento pelo mercado é essencial para a atratividade do mix de lojas e para o sucesso financeiro. Caso o plano estratégico da Devedora não seja eficiente ou se os concorrentes da Devedora fizerem investimentos mais significativos do que os realizados pela Devedora em marketing, e na atração de um mix de lojas, a Devedora pode não conseguir atrair novos clientes ou os clientes existentes podem não retornar aos negócios da Devedora, afetando os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora depende da disponibilidade dos serviços críticos, especialmente água e eletricidade. Qualquer redução ou interrupção desses serviços poderá afetar adversamente as operações dos Shopping Centers e os seus resultados operacionais: Os serviços públicos, especialmente água e eletricidade, são essenciais para a operação contínua e segura dos Shopping Centers da Devedora. Qualquer interrupção significativa desses serviços poderia resultar em um aumento dos custos e afetar a capacidade da Devedora de prestar serviços. Adicionalmente, se a Devedora for responsável pela operação desses serviços públicos, seria obrigada a contratar profissionais terceirizados e especializados, o que provavelmente representaria custos adicionais e um aumento significativo nas despesas operacionais da Devedora. Dessa forma, qualquer interrupção na prestação desses serviços públicos poderia afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

Além disso, determinadas falhas na prestação de serviços de segurança ou do corpo de bombeiros poderá colocar em risco os clientes e consumidores dos shopping centers da Devedora, o que pode gerar efeitos adversos para os seus negócios e resultados financeiros, bem como a sua reputação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Aumentos no preço de matérias-primas, impostos, taxas e emolumentos poderão elevar os custos da Devedora e reduzir os retornos e os lucros: As matérias-primas básicas utilizadas na construção de shopping centers, empreendimentos residenciais e comerciais incluem, entre outros, concreto, blocos de concreto, aço, tijolos, vidros, madeiras, equipamentos, telhas e tubulações.

Adicionalmente, a Devedora também está sujeita a impostos, taxas e emolumentos cobrados por órgãos de registro, relacionados a seus imóveis e entidades. Aumentos no preço dessas e de outras matérias primas, inclusive aumentos que possam ocorrer em consequência de escassez, aumento ou criação de novos impostos, restrições ou flutuações das taxas de câmbio, bem como dos impostos, taxas e emolumentos acima mencionados, poderão aumentar o custo de construção, manutenção e operação da Devedora, afetando adversamente o seu negócio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Interrupção de insumos críticos (material de limpeza, materiais de manutenção) pode levar a interrupção da operação dos ativos: Os insumos críticos, como material de limpeza e materiais de manutenção, são essenciais para a operação contínua dos Shopping Centers da Devedora. Qualquer interrupção significativa desses insumos poderá afetar a capacidade de prestar serviços da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O fato dos Shopping Centers da Devedora serem espaços públicos pode gerar incidentes fora do controle da Devedora, o que poderia resultar em danos significativos à imagem da Devedora e dos seus Shopping Centers, além de expor a Devedora à responsabilidade civil e a custos inesperados: Os Shopping Centers da Devedora, por serem espaços de uso público, possuem um intenso fluxo de consumidores e estão expostos a uma variedade de incidentes fora do controle da Devedora e da sua política de prevenção, como acidentes, roubos e furtos, os quais poderiam causar danos contra os lojistas da Devedora, consumidores e visitantes, afetando seriamente a imagem da Devedora, seus negócios e a capacidade operacional dos Shopping Centers. Caso qualquer desses incidentes, ou outros não previstos pela Devedora, aconteça, o fluxo de consumidores em tal shopping center poderá ser reduzido devido à falta de confiança nas instalações de segurança, o que pode vir a afetar o volume das vendas por parte dos locatários e os resultados operacionais do shopping center. Adicionalmente, a Devedora pode estar sujeita à responsabilidade civil e ser obrigada a recompensar as vítimas, o que poderia reduzir a margem de lucro e os resultados operacionais da Devedora.

Na eventualidade de algum dos Shopping Centers da Devedora estar envolvido em incidentes desta espécie, a Devedora pode ter os seus negócios e resultados operacionais afetados de forma negativa, além de poder sofrer um impacto negativo sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de sua emissão ou lastreados em dívida de emissão da Devedora, como é o caso dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora pode ser responsabilizada por riscos relacionados à terceirização de parte substancial das suas atividades, o que pode lhe afetar adversamente: A Devedora tem contratos com empresas terceirizadas, que proveem significativa quantidade de mão-de-obra para os seus Shoppings, tais como manutenção, limpeza e segurança. Na hipótese de uma ou mais empresas terceirizadas não cumprirem com suas obrigações, em especial as trabalhistas, previdenciárias ou fiscais, a Devedora poderá vir a ser considerada subsidiariamente responsável e, assim, ser obrigada a pagar tais valores aos empregados das empresas terceirizadas ou às autoridades competentes. Além disso, comportamentos antiéticos ou fraudulentos, ou corrupção por parte dos fornecedores de mão de obra podem afetar a Devedora de forma negativa. Adicionalmente, a Devedora não pode garantir que empregados de empresas terceirizadas não tentarão ver reconhecido vínculo empregatício com a Devedora, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Risco de concentração de devedor e dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários serão concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a Aliansce Sonae Shopping Centers S.A., na qualidade de emissora das Debêntures. A ausência de diversificação da devedora dos Créditos Imobiliários traz risco para os Investidores, uma vez que qualquer alteração na capacidade de pagamento da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Créditos Imobiliários.

Uma vez que os pagamentos de Remuneração dos CRI e de Amortização dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos no âmbito das Debêntures, os riscos a que a Devedora está sujeita pode afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Debêntures podem não ser suficientes para satisfazer o pagamento integral da dívida decorrente das Debêntures. Portanto, a inadimplência da Devedora, pode ter um efeito material adverso no pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Emissão das Debêntures Poderá Representar Parcela Substancial da Dívida Total da Devedora: Não há garantia de que a Devedora terá recursos suficientes para o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito das Debêntures. Sendo assim, caso a Devedora não cumpra com qualquer obrigação assumida no âmbito das Debêntures, a Emissora poderá não dispor de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Perdas não cobertas pelos seguros contratados pelos Shopping Centers podem resultar em prejuízos o que poderá nos causar efeitos adversos: As apólices de seguro contratadas pela Devedora para os Shopping Centers da Devedora podem não cobrir determinados riscos (tais como guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, responsabilidades por certos danos ou poluição ambiental ou interrupção de certas atividades). Assim, na hipótese de ocorrência de quaisquer desses eventos não cobertos, o investimento realizado no respectivo Shopping Center pode ser perdido total ou parcialmente, obrigando a Devedora incorrer em custos adicionais para a sua recomposição, reforma e indenizações, resultando em prejuízos para o Shopping Center e para a Devedora. A Devedora não pode garantir que, mesmo na hipótese da ocorrência de um sinistro coberto por suas apólices de seguros contratadas, o pagamento da indenização pela companhia seguradora será suficiente para cobrir integralmente os danos decorrentes de tal sinistro. Ademais, na qualidade de administradora de Shopping Centers, a Devedora pode ser responsabilizada subsidiariamente pela não obtenção ou renovação das suas licenças e autorizações. Finalmente, a Devedora não pode assegurar que, no futuro, conseguirá renovar as apólices de seguro em melhores ou, no mínimo, nas mesmas condições contratadas, o que poderá ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Caso os condomínios, nos quais a Devedora é condômina, não disponham dos recursos necessários para arcar com despesas de eventuais contingências, a Devedora pode ser obrigada a arcar com as mesmas: Em alguns dos Shopping Centers, a Devedora é condômina em condomínios edilícios, os quais serão responsáveis pelo pagamento dos valores relacionados a eventuais contingências de qualquer natureza relativas aos Shopping Centers. Não há garantias de que tais condomínios disporão dos recursos necessários ao pagamento dessas eventuais contingências caso elas se materializem. Caso os condomínios não possuam recursos para fazer frente a qualquer pagamento devido pelos Shopping Centers, a Devedora, na qualidade de condômina, pode ser demandada a realizar tais pagamentos, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos seus negócios e resultados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora está sujeita a riscos relacionados ao pagamento de despesas extraordinárias em virtude dos imóveis onde estão instalados os Shoppings Centers: Na qualidade de proprietária da maioria dos imóveis nos quais se encontram os Shopping Centers nos quais a Devedora tem participação, a Devedora está eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. A Devedora está sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais em geral (despejo,

renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, e ainda custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas pode causar um efeito adverso para a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os Shopping Centers da Devedora poderão enfrentar forte concorrência: Companhias de shopping centers concorrem para atrair lojas, baseadas em aluguéis, despesas operacionais, locação, condições e caraterísticas do shopping center, entre outros fatores. Dessa forma, a construção de novos shopping centers ou centros comerciais em áreas próximas às que se situam os Shopping Centers da Devedora poderão impactar a capacidade desses Shopping Centers de alocação eficiente de seus espaços e lojas. O ingresso de novos concorrentes nas regiões nas quais os Shopping Centers da Devedora operam poderá demandar um aumento não planejado de investimentos. Ademais, caso haja uma diminuição no movimento dos Shopping Centers da Devedora em virtude dos novos concorrentes ou, caso esses novos empreendimentos ofereçam condições mais vantajosas para os locatários, a Devedora poderá enfrentar dificuldades na renovação dos seus contratos de locação, o que poderá gerar vacância dos espaços em seus Shopping Centers e a consequente redução do seu fluxo de caixa e lucro operacional. Ademais, a Devedora poderá sofrer concorrência de outros meios de consumo utilizados pelos consumidores dos seus Shopping Centers, tais como telemarketing, lojas virtuais, entre outros, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Os demais sócios dos Shopping Centers nos quais a Devedora detém participação podem ter interesses divergentes dos interesses da Devedora: Em determinados Shopping Centers nos quais a Devedora possuí participação parcial, a Devedora depende da anuência dos demais sócios para a tomada de certas decisões significativas que possam afetar as estratégias dos referidos empreendimentos. É possível que tais sócios tenham interesses operacionais e econômicos diversos dos da Devedora, podendo agir de forma contrária à política estratégica da Devedora e aos objetivos da Devedora. Adicionalmente, caso a Devedora não seja capaz de atingir o quórum necessário para a aprovação de determinadas deliberações do seu interesse, a Devedora pode não conseguir implementar adequadamente os seus projetos e estratégias de negócio. Disputas com os demais sócios podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da Devedora e impedir que os administradores da Devedora mantenham o foco inteiramente direcionado aos seus negócios, ocasionando um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A captação de recursos adicionais por meio de uma oferta pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações poderá diluir a participação acionária de nossos acionistas: A devedora poderá, no futuro, captar recursos por meio da emissão pública ou privada de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações. A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos de dívida conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de nossos acionistas e poderá, portanto, diluir a participação acionária percentual e patrimonial de nossos atuais acionistas, bem como dos novos investidores em nossas ações ou títulos de dívida conversíveis em nossas ações.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Podemos não pagar dividendos ou juros sobre o capital próprio aos acionistas titulares de nossas ações: De acordo com o Estatuto Social, a Devedora deve pagar aos acionistas, no mínimo, 25% de lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, sob a forma de dividendo ou juros sobre o capital próprio. O lucro líquido ajustado pode ser capitalizado, utilizado para compensar prejuízo ou então retido, conforme previsto na Lei das Sociedades por Ações, podendo não ser disponibilizado para pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio. A Devedora pode não pagar dividendos aos acionistas em qualquer exercício, caso o Conselho de Administração determine que não possua lucro líquido ou reservas de lucro nos termos da Lei das Sociedades por ações para distribuir dividendos, ou que a distribuição de dividendos seria incompatível com a situação financeira da Devedora naquele momento, e os acionistas deliberarem por não os distribuir.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

Eventual conflito entre os acionistas controladores da Devedora poderia prejudicar a condução estratégica dos seus negócios, afetando inclusive o seu resultado operacional: Os acionistas controladores da Devedora, apesar de individualmente não possuírem participação societária relevante em seu capital social, são signatários de um acordo de acionistas que garante o poder para condução estratégica dos seus negócios e controle substancial de todas as questões submetidas à aprovação dos seus acionistas.

Dessa forma, caso os acionistas controladores tenham interesses conflitantes entre si ou haja quaisquer discussões em juízo acerca dos termos e condições do acordo de acionistas, estes poderão retardar ou não implementar medidas fundamentais e significativas para a Devedora. Portanto, eventual discordância entre os acionistas controladores da Devedora poderá prejudicar a condução estratégica da Devedora, em particular quando se tratar de matérias que dependem da aprovação dos acionistas em Assembleia Geral.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado e voltado para a preferência dos consumidores, o que poderá ocasionar uma redução do volume das operações da Devedora: O setor de Shopping Centers no Brasil é altamente fragmentado. O produto Shopping Center requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de Shopping Centers têm levado a modificações nos Shopping Centers existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos Shoppings Centers. Esses projetos abrangem gastos crescentes de marketing, seleção e/ou modificação da rede de lojistas (Mix de Lojas), Lojas Âncoras, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações.

Os varejistas nos imóveis da Devedora enfrentam concorrência contínua dos comerciantes de lojas de rua, de centros comerciais, shoppings de ponta de estoque, clubes de compra de atacado e de descontos, mala direta, telemarketing, redes de compra pela televisão e compras via Internet. Adicionalmente, em razão de acordos celebrados anteriormente com os seus concorrentes, lojistas que locam espaços em shoppings centers que sejam concorrentes da Devedora e estejam localizados em áreas próximas aos empreendimentos da Devedora podem sofrer limitações em locar espaços nos shopping centers da Devedora. Se a Devedora não for capaz de responder tão adequada e prontamente quanto os seus concorrentes, a situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Algumas companhias passaram a atuar ainda mais ativamente no setor de Shopping Centers no Brasil nos últimos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou de venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto aos seus concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem vir a ser prejudicados de maneira relevante. Assim, na hipótese de agravamento desses fatores, uma diminuição do volume das operações da Devedora poderá vir a ocorrer, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

A Devedora presta serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques) mídia e merchandising e planejamento aos Shopping Centers sob contratos sujeitos a rescisão ou não renovação: A Devedora celebra contratos de prestação de serviços de administração, comercialização de lojas, comercialização de espaços em mall (quiosques), mídia e merchandising, e/ou planejamento com os seus Shoppings Centers e com Shoppings Centers de terceiros, diretamente ou por meio das suas controladas. Caso esses contratos sejam rescindidos ou não sejam renovados os negócios e resultados da Devedora podem ser adversamente afetados. Além disso, a Devedora pode ter dificuldade em repassar inflação e custos adicionais nos reajustes aos lojistas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

As aquisições futuras da Devedora podem ser contestadas pelas autoridades concorrenciais brasileiras: De acordo com a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011 e a Portaria Interministerial nº 994, de 30 de maio de 2012, que tratam sobre a ordem econômica, e respectivos regulamentos expedidos pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE"), quaisquer operações que visem a qualquer forma de concentração econômica, seja através de fusão ou incorporação de empresas, constituição de sociedade para exercer o controle de empresas ou qualquer forma de agrupamento societário, em que haja posição dominante presumindo sua existência sempre que uma empresa ou grupo de empresas for capaz de alterar unilateral ou coordenadamente as condições de mercado ou quando controlar 20% ou mais do mercado relevante devem ser aprovadas pelo CADE.

Nesse contexto, deverão ser submetidas ao Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência ("SBDC") as operações de concentração econômica em que qualquer um dos grupos econômicos participantes (comprador ou vendedor) tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$750 milhões e, qualquer outro tenha registrado, no Brasil, faturamento bruto anual no último exercício social ou volume de negócios total no país, no ano anterior à operação equivalente ou superior a R$75 milhões. O SBDC determina se uma determinada operação teria um efeito negativo nas condições competitivas do mercado no qual operamos, ou mesmo nos consumidores de tal mercado. Nesse sentido, futuras aquisições da Devedora podem não ser aprovadas ou podem ser sujeitas a condições com custos elevados, tais como restrições na forma que a Devedora opera, o que poderia afetar adversamente a Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas, podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão adversa sobre a economia mundial, incluindo a economia brasileira, impactando o mercado de negociação das ações de emissão da Devedora: Pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ter um efeito adverso no mercado e economia global. Historicamente, algumas epidemias e surtos regionais ou globais, como zika vírus, vírus ebola, vírus H5N5 (popularmente conhecida como gripe aviária), a febre aftosa, vírus H1N1 (influenza A, popularmente conhecida como gripe suína), a síndrome respiratória do oriente médio ("MERS") e a síndrome respiratória aguda grave ("SARS") e coronavírus ("SARS-Cov-2") afetaram determinados setores da economia dos países em que essas doenças se propagaram, desencadeando eventuais medidas por autoridades governamentais ao redor do mundo com o objetivo de controlar sua disseminação, incluindo restrição ao fluxo de pessoas, com limitações a viagens, utilização de transportes públicos, quarentenas e lockdowns, fechamento prolongado de estabelecimentos comerciais, interrupções na cadeia de suprimentos e redução de consumo de uma maneira geral.

Essas medidas aliadas às incertezas provocadas por pandemias, epidemias ou surtos de doenças infecciosas podem ocasionar um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, inclusive causando paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3.

Adicionalmente, qualquer mudança material na economia e no mercado de capitais global, incluindo o Brasil, pode diminuir o interesse de investidores em ativos brasileiros, incluindo as ações ordinárias de emissão da Devedora, o que pode afetar adversamente o preço de mercado de seus valores mobiliários, além de dificultar seu acesso ao mercado de capitais e financiamento de suas operações, inclusive em termos aceitáveis, podendo prejudicar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliário e, consequentemente, afetar de forma negativa dos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais: A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Devedora reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Devedora pode incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Ademais, as atividades da Devedora, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade civil objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa; podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora poderá ser afetada substancialmente por violações à Lei Anticorrupção Brasileira e leis anticorrupção semelhantes, ou ainda legislação correlata, como a Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro: A Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Lei Anticorrupção"), introduziu o conceito de responsabilidade objetiva para pessoas jurídicas relacionadas a atos lesivos à administração pública nacional ou estrangeira, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude, praticados por seus administradores, colaboradores ou terceiros atuando em seu nome ou benefício. As sanções aplicadas com base em leis de combate à corrupção, como a Lei nº 12.846/2013, incluem multas, perdimento de bens, direitos e valores ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição parcial de atividades, proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, sanções essas que, se aplicadas, podem afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Devedora poderão não ser capazes de prevenir ou detectar (i) violações à Lei Anticorrupção ou a outras leis correlatas; (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, funcionários ou terceiros contratados para representá-la; ou (iii) ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente sua reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.613/1998 ("Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro"), pessoas jurídicas que tenham, em caráter permanente ou eventual, como atividade principal ou acessória, cumulativamente ou não, o exercício de atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis, estão sujeitas a obrigações relacionadas à identificação dos clientes e manutenção de registros, bem como à comunicação de operações financeiras a autoridades competentes. A ausência dos procedimentos estabelecidos na regulamentação aplicável pode acarretar a responsabilização administrativa da Devedora com a possível aplicação das sanções previstas na Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro, quais sejam, (i) advertência e/ou (ii) multa pecuniária variável não superior (a) ao dobro do valor da operação não reportada; (b) ao dobro do lucro real obtido ou que presumivelmente seria obtido pela realização da operação não reportada; ou (iii) ao valor de R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o que poderá afetar adversamente os resultados e a reputação da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos: A Devedora e os seus administradores são e/ou poderão vir a ser réus em processos judiciais, arbitrais e administrativos, nas esferas cível, tributária trabalhista e criminal, e dois dos administradores da Devedora são réus em processos criminais, nos quais a Devedora não pode garantir que obterá decisões favoráveis, que serão absolvidos, ou ainda que as provisões constituídas em relação a tais processos serão suficientes para cobrir os prejuízos atuais. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou que afetem ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados (inclusive possibilidade de contratar com o poder público) ou que afetem a imagem da Devedora e/ou dos Shopping Centers, ou ainda que afetem os administradores da Devedora, especialmente no afastamento de suas funções, bem como descumprimento de termos de compromisso celebrados pela Devedora, poderão causar um efeito adverso relevante para a Devedora. Além disso, tais processos podem resultar em distração da atenção da administração da Devedora do seu negócio, o que poderá impactar seu desempenho e, consequentemente, os resultados da Devedora. Ainda, as autoridades fiscais podem ter entendimentos ou interpretações diversos daqueles adotados pela Devedora na estruturação dos seus negócios, o que poderá acarretar investigações, autuações ou processos judiciais ou administrativos, cuja decisão final poderá causar efeitos adversos para a Devedora.

Atualmente, está em curso 1 (uma) ação penal contra um de nossos administradores. O Sr. José Manuel Baeta Tomás é réu na Ação Penal nº 5001489-18.2013.4.04.7005, que versa sobre a suposta prática do crime de sonegação fiscal (art. 1º, I, da Lei nº 8.137/90 c/c art. 29 do Código Penal). Havia também duas ações penais movidas em face do Sr. Carlos Alberto Correa, antigo diretor financeiro da Companhia, processos nº 0000004-72.2019.4.03.6104 e nº 0000263-67.2019.4.03.6104, que tratam da suposta prática de crime de descaminho (art. 334, caput, do Código Penal).

Além disso, a Devedora não tem como prever se futuros processos ou desdobramentos dos processos descritos no seu Formulário de Referência, ou outras alegações surgirão envolvendo a Devedora ou quaisquer de suas afiliadas, diretores, empregados ou membros do Conselho de Administração.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

Condições econômicas e sociais adversas nos locais onde estão localizados os Shopping Centers da Devedora podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação dos espaços e, consequentemente, causar um efeito adverso à Devedora: Os resultados operacionais da Devedora dependem substancialmente da sua capacidade de locar os espaços disponíveis nos Shopping Centers e, na ocorrência de alguma das condições abaixo descritas, a Devedora poderá não conseguir locar os espaços de forma eficiente, o que pode afetar os resultados operacionais da Devedora e diminuir as suas receitas de locação:

- períodos de recessão e desaquecimento da economia brasileira, que podem gerar a diminuição dos preços das locações;
- aumento do nível de criminalidade e violência urbana nas áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
- distúrbios, protestos ou manifestações públicas localizados próximos às dependências dos shoppings;
- falta de confiança dos locatários na segurança, conveniência e atratividade das áreas nas quais os Shopping Centers estão instalados;
- incapacidade de atração e manutenção de locatários das Lojas Âncora;
- inadimplência e/ou não cumprimento das obrigações contratuais pelos locatários;
- aumento de tributos incidentes sobre nossas atividades e dos locatários;
- aumento dos custos operacionais, incluindo a necessidade de capital adicional;
- mudanças regulatórias no setor de Shopping Centers, inclusive nas leis de zoneamento; e
- competitividade de lojas de varejo e outros meios de venda de varejo, como a internet.

Caso algum dos riscos acima se concretize, a condição financeira e os resultados operacionais da Devedora podem ser afetados negativamente, assim como a capacidade da Devedora em cumprir com o pagamento pontual das suas dívidas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter lojas âncoras, flagships e megalojas, o que pode afetar a Devedora de maneira adversa: Lojas Âncoras, flagships e megalojas, as quais usualmente são responsáveis pela utilização de significativos espaços dos Shopping Centers da Devedora, atraem um grande fluxo de visitantes, gerando demanda para lojas satélites, que poderiam se beneficiar também desse fluxo. A Devedora pode não ser capaz de atrair e manter locatários como as Lojas Âncoras, flagships e megalojas, o que pode gerar deterioração da carteira de lojistas, impactar a taxa de ocupação, o fluxo de visitantes e a prospecção de novas lojas e, consequentemente, afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação e a rescisão de referidos contratos de locação dos principais locatários pode afetar adversamente os seus resultados: A Devedora pode não ser capaz de renovar os contratos de locação hoje em vigor em termos iguais ou mais favoráveis para a Devedora. Caso a Devedora não consiga renovar esses contratos em termos iguais ou mais favoráveis, a Devedora pode não encontrar novos clientes para locar seus empreendimentos e/ou cujas necessidades e orçamentos sejam compatíveis com as características do empreendimento disponível, caso em que as suas receitas poderão ser adversamente afetadas.

Adicionalmente, caso algum dos maiores locatários da Devedora rescinda os contratos de locação ou se torne inadimplente, os negócios e resultados operacionais da Devedora podem ser adversamente afetados.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora poderá ser adversamente afetada em decorrência do não pagamento de aluguéis pelos lojistas, da revisão dos valores dos aluguéis pelos lojistas ou do aumento de vacância nos espaços dos shopping centers: O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos, a revisão que implique redução dos valores dos aluguéis devidos pelos inquilinos e/ou o aumento de vacância nos shopping centers da Devedora para locação, inclusive no caso de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes

do vencimento do prazo estabelecido no seu respectivo contrato de locação, poderão gerar uma redução no fluxo de caixa e no lucro da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Mudanças nos hábitos dos consumidores poderão causar uma diminuição na receita e impactar adversamente os negócios da Devedora: Mudanças nos hábitos dos consumidores, como a preferência por compras pela internet em detrimento das compras em lojas físicas ou por compras no exterior em detrimento das compras no Brasil, e a utilização de aplicativos de mobilidade e transportes alternativos, poderão impactar negativamente as vendas dos lojistas e a receita de estacionamento nos Shopping Centers da Devedora. O aumento na participação de compras pela internet ou outros canais de venda localizados fora de shoppings centers poderá provocar uma redução no movimento de consumidores dos Shopping Centers da Devedora e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente os negócios, condição financeira e resultado operacional da Devedora, tendo em vista que grande parte das receitas da Devedora provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e merchandising em seus Shopping Centers. O aumento na utilização de meios de transporte alternativos (como aplicativos de mobilidade) para os Shopping Centers, em substituição a utilização de veículos próprios, poderá provocar uma redução no volume de veículos que utilizam os estacionamentos dos Shopping Centers, e poderá impactar negativamente a receita de estacionamento da Devedora. A ocorrência de qualquer desses eventos pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora de forma negativa.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas, inclusive ambientais, para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades e imagem da Devedora: As atividades de construção e de gestão de Shopping Centers podem sujeitar a Devedora a obrigações, incluindo obrigações ambientais. Os shopping centers da Devedora podem ainda causar danos ao meio ambiente, como, por exemplo, vazamento de contaminantes, além de passivos ambientais de propriedades adquiridas. As despesas operacionais da Devedora podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras.

Adicionalmente, de acordo com diversas leis federais e locais, bem como resoluções e regulamentações, a Devedora poderá ser obrigada a providenciar a remoção ou o tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, bem como a reparação de áreas eventualmente afetadas pelas atividades dos shopping centers. Dessa forma, a Devedora poderá ser responsável pelos custos de remoção ou tratamento de determinadas substâncias nocivas em suas propriedades. A Devedora poderá também ser responsável por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo as multas governamentais e danos a pessoas e propriedades).

A Devedora poderá incorrer em tais custos estando ou não ciente, ou tendo conhecimento de sua responsabilidade, de tais substâncias nocivas ou tóxicas. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, resultando em gastos monetários significativos, e desviar a atenção da administração dos negócios da Devedora, representando, dessa forma, um efeito adverso significativo nos resultados operacionais, imagem e condição financeira da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

O setor de Shopping Centers está sujeito a diversas normas para o seu regular funcionamento, o que pode afetar as atividades desenvolvidas pela Devedora: A atuação regular dos Shopping Centers está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, locação, condomínio, uso do solo e proteção ao meio ambiente, e à obtenção de autorizações e licenças. A Devedora é obrigada a obter e renovar periodicamente licenças e autorizações emitidas por diversas autoridades governamentais para desenvolver seus empreendimentos. Caso os Shopping Centers violem ou deixem de cumprir referidas normas, ou não obtenham ou renovem as suas licenças ou autorizações, ou deixem de cumprir as respectivas condicionantes de validade, poderão sofrer sanções administrativas ou criminais, tais como imposição de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças, suspensão das atividades e proibição de contratar com o Poder Público, dentre outras, além da responsabilidade de reparar os danos eventualmente causados ao meio ambiente (responsabilidade civil), o que poderá afetar a Devedora, bem como seus Shopping Centers e sua imagem de forma adversa.

As companhias no mercado da Devedora estão sujeitas aos aumentos das taxas fiscais, novos impostos e alterações no sistema de tributação. O negócio da Devedora também está sujeito a leis e regulamentações governamentais que podem limitar as atividades comerciais dos shopping centers, incluindo proibições em relação à cobrança de estacionamento e aumento nos impostos sobre as propriedades, como o Imposto Predial e Territorial Urbano, ou IPTU.

Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento e expansão dos Shopping Centers, ou à edificação de novos empreendimentos, ou ainda decida por adotar interpretações mais restritivas em relação às normas existentes, incluindo as de natureza tributária ou relacionadas às cláusulas contratuais acordadas com lojistas, locatários ou cobrança de estacionamento, a atividade dos Shopping Centers terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos negócios e resultados da Devedora.

A construção de novos Shopping Centers e a expansão de Shopping Centers já existentes estão sujeitas à extensa regulamentação, o que pode vir a aumentar os custos da Devedora, limitar seu crescimento ou de alguma forma afetar adversamente as estratégias da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Caso a Devedora perca e/ou não seja capaz de atrair, capacitar e/ou reter profissionais qualificados, a sua capacidade de crescimento e de execução da sua estratégia de negócios podem causar efeito adverso para a Devedora: A concretização da estratégia da Devedora, no que se refere à execução dos seus negócios, bem como a seleção, estruturação, direcionamento e execução dos investimentos pela Devedora no setor de Shopping Centers, dependem significativamente do comprometimento e das habilidades da alta administração da Devedora. Nesse sentido, o sucesso e crescimento futuro da Devedora estão diretamente relacionados à continuidade dos serviços desses administradores e da capacidade pela Devedora em identificar, atrair, capacitar e manter em seus quadros profissionais qualificados. O mercado em que a Devedora atua é competitivo e não pode assegurar que a Devedora terá sucesso em atrair e reter tais profissionais. A perda dos serviços de qualquer destes profissionais pode ter um efeito adverso para a Devedora.

Nesse sentido, podemos relacionar os seguintes fatores de risco à dificuldade na atração e retenção de profissionais:

- condições de trabalho inadequadas (qualidade de vida, home office);
- clima organizacional inadequado;
- baixa visibilidade da trilha de crescimento e aprendizado;
- temas de diversidade não incorporados na cultura organizacional;
- investimentos insuficientes para formação e desenvolvimento profissional;
- baixa atratividade como marca empregadora;
- pacote de remuneração e benefícios desalinhados com o mercado; e
- ausência de um plano formal de sucessão de liderança e de posições-chave.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Devedora depende dos principais membros da sua administração e dos seus acionistas controladores: O negócio da Devedora depende dos esforços do seu conselho de administração e outros membros da administração. Caso alguns membros principais do conselho de administração ou alta administração da Devedora decidam deixar a Devedora esta pode enfrentar dificuldades para substituí-los por indivíduos igualmente qualificados, o que poderia representar um efeito adverso sobre a Devedora.

Os administradores da Devedora não são contratados com cláusulas de *non compete*. Caso um dos administradores da Devedora seja contratado por um dos seus concorrentes, os negócios da Devedora podem ser afetados de forma negativa.

O conhecimento e a experiência dos acionistas controladores da Devedora também contribuem para o negócio da Devedora, uma vez que são importantes para o desenvolvimento e o crescimento das suas atividades de negócios. Os acionistas controladores da Devedora podem vender suas participações a terceiros de acordo com os termos do acordo de acionistas e não podemos garantir que continuarão a ser seus acionistas ou que estarão ativamente envolvidos em seu negócio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

A Lei de Locação possui características peculiares no setor de Shopping Centers e pode gerar riscos à condução dos negócios da Devedora: Os contratos de locação com os lojistas nos Shopping Centers da Devedora são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e alterações posteriores ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, geram determinados direitos ao locatário, como o direito à renovação compulsória do contrato de locação no caso de serem preenchidos cumulativamente determinados requisitos previstos em lei. Nesse sentido, uma eventual renovação compulsória do contrato de locação pode apresentar dois riscos principais que, caso efetivamente materializados, podem causar efeito adverso para a Devedora. São eles: (i) caso a Devedora deseje desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando a renovar e/ou adaptar o mix de lojas dos Shopping Centers da Devedora, esta ação ficará prejudicada, uma vez que o locatário poderá ter obtido ordem judicial que o permita permanecer nos Shopping Centers da Devedora por um novo período contratual; e (ii) caso a Devedora deseje, além da desocupação do espaço, a revisão do aluguel para valor maior, esta revisão deverá ocorrer no curso da ação judicial de renovação do contrato de locação, hipótese em que a definição do valor final do aluguel ficará a cargo de sentença judicial. Dessa forma, a Devedora ficará sujeita à interpretação a ser adotada e à decisão a ser proferida pelo Poder Judiciário, podendo ocorrer, inclusive, a definição de um aluguel inferior ao pago anteriormente pelo lojista. A renovação compulsória de contratos de locação e/ou a revisão judicial do aluguel pago por lojistas, se decididos contrariamente aos interesses da Devedora, podem afetar a condução dos negócios da Devedora e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora ou de suas subsidiárias pode ser conduzido em bases consolidadas: O Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Devedora e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de recuperação judicial ou falência da Devedora e/ou de qualquer empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os titulares dos CRI poderão ser negativamente impactados pela perda de patrimônio pela Devedora em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Riscos Relativos a Alterações na Legislação e Regulamentação Tributárias Aplicáveis aos CRI

(a) Risco Relacionado a Tributação dos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis, poderá afetar a rentabilidade do CRI e diminuir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(b) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

Outros riscos

(c) Recente regulamentação específica acerca das emissões de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis e Inexistência de jurisprudência acerca da securitização. A atividade de securitização dos Créditos Imobiliários e de operações de securitização está sujeita à Resolução CVM 60 e à Lei nº 14.430. Como a Resolução CVM 60 e a Lei nº 14.430 possuem início da sua vigência em data recente e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira, poderão surgir diferentes interpretações acerca da Resolução CVM 60 e da Lei nº 14.430, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual

foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

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

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

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(c) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de CRI no Brasil 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 estes decidam pelo desinvestimento. Os titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento dos CRI, o que poderá resultar em prejuízos para os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(d) Risco da existência de Credores Privilegiados: Os dispositivos na Lei nº 14.430 e previstos no Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Entretanto, a Medida Provisória 2.158, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação", de forma que, eventualmente, a autoridade judiciária poderá desconhecer ou não reconhecer o disposto na Lei nº 14.430.

Por força da Medida Provisória 2.158 acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, eventualmente e por desconhecimento do poder judiciário poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(e) Risco da não realização da carteira de ativos**:** A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma,

qualquer atraso ou falta dos Créditos Imobiliários pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Em Assembleia Especial de Titulares de CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(f) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos: A ocorrência de qualquer evento que acelere o pagamento dos Créditos Imobiliários, o seu vencimento antecipado ou a sua recompra, de forma parcial ou total, conforme o caso, ensejará a amortização dos CRI, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, da Devedora e/ou de suas subsidiárias**:** Até que os CRI tenham sido integralmente pagos, a Emissora e a Devedora poderão estar sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora e a Devedora em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência significativa em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(h) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(i) Risco de Estrutura: A presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange às operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(j) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(k) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações, de modo poderá resultar em possível perda financeira aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(l) Risco da necessidade de realização de aportes na Conta Centralizadora: Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas da Emissão, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado, nos termos do Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Maior

(m) Risco de ausência de quórum para deliberação em Assembleia Especial: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Especial de Titulares de CRI necessitam de quórum qualificado para serem aprovadas, nos termos do Termo de Securitização. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e, portanto, a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

(n) Risco relacionado ao quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, ressalvados os quóruns qualificados e específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

(o) Risco referente à limitação do escopo da auditoria realizada: A auditoria jurídica realizada na presente Emissão buscou identificar eventuais contingências relacionadas à Devedora, assim como eventuais riscos envolvidos na constituição das Garantias, tendo sido realizada com escopo restrito, de modo que nem todos os documentos necessários para a completa análise da Devedora foram apresentados. Além disso, alguns documentos compartilhados no âmbito da auditoria jurídica se reportavam à data-base anterior à data de emissão do CRI. A carência da apresentação de determinados documentos e a apresentação de documentos considerando data-base anterior poderão: (a) não revelar potenciais contingências da Devedora; e (b) não revelar fatos ou riscos relacionados à constituição das Garantias. A realização de auditoria jurídica nos termos mencionados neste item não pode ser entendida como exaustiva de modo que, eventualmente, poderão existir pontos não compreendidos ou analisados que impactem negativamente a Emissão, devendo, nesse sentido, os potenciais Investidores analisar os pontos relativos à auditoria jurídica previstos neste item antes de tomar uma decisão de investimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Média

(p) Risco da Suficiência das Garantias: Não há como garantir que no caso de execução das garantias a Emissora terá recursos suficientes para adimplemento dos Titulares de CRI. Não há como garantir que em eventual execução as garantias serão suficientes para arcar com os valores devidos, bem como que as informações patrimoniais disponibilizadas pela Devedora podem não contemplar os eventuais ônus e/ou dívidas dos mesmos. Por fim, na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora iniciará o processo de excussão das garantias, e não é possível afirmar se tais garantias serão excutidas de forma célere, nos termos previstos nos respectivos instrumentos de constituição das referidas garantias. Além disso, na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI, não há como assegurar o sucesso na excussão das Garantias, ou que o produto da excussão das Garantias será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações.

Além disso, não há, na presente data, laudo de avaliação atestando os valores dos Imóveis, sendo que os valores dos Imóveis constantes no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis foram atribuídos pela Devedora. Em caso de excussão, caso a Devedora não tenha um laudo de avaliação atualizado para os Imóveis ou demore para entregar um laudo de avaliação atualizado, os Imóveis poderão ser vendidos quando de sua excussão por valor inferior ao que realmente vale, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(q) Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de CRI, a Devedora, a Securitizadora e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como

o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho da Devedora ou a capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações financeiras, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(r) Ausência de Registro em Cartório e Completa Formalização da Garantia. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deve ser registrado em cartório de registro de imóveis nos prazos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Caso tal formalidade não seja concluída, por qualquer razão, a garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis não estará devidamente constituída, o que poderá impactar negativamente eventual processo de execução das obrigações assumidas no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e os demais Documentos da Operação, impactando negativamente o recebimento dos respectivos créditos pelos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(s) Risco Relativo à Condição Resolutiva da Alienação Fiduciária de Quotas. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os efeitos da Alienação Fiduciária de Quotas serão extintos mediante o implemento da condição resolutiva ali prevista, qual seja, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos cartórios de registro de imóveis competentes. Nesse sentido, havendo o implemento da referida condição resolutiva, a Alienação Fiduciária de Quotas não será mais garantia para os Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média/ Materialidade Maior

(t) Risco de liquidez da Alienação Fiduciária do Imóvel: A fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA, foram objeto de alienação fiduciária, tendo em vista que a fiduciante não é proprietária da integralidade dos imóveis em caso de execução da garantia real representada pela Alienação Fiduciária, obrigatoriamente será aplicado o direito de preferência dos demais próprios dos Imóveis, o que poderá dificultar o leilão dos Imóveis em eventual excussão da garantia e, consequentemente, afetar de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior/ Materialidade Maior

(u) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco dos CRI poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário: Na realização de uma classificação de risco (*rating*), determinados fatores relativos à Devedora são considerados, tais como sua situação financeira, sua administração e seu desempenho. São estudadas, também, as características dos CRI, assim como as obrigações assumidas pela Devedora, os direitos a elas atribuídos em contratos e os fatores político-econômicos que podem afetar os aspectos operacionais e econômico-financeiros da Devedora. Dessa forma, as avaliações representam uma opinião quanto às condições da Devedora de honrar seus compromissos financeiros, incluindo a obrigação de pagar principal e juros dos CRI no prazo estipulado. Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI durante sua vigência, poderá afetar negativamente o preço desses valores mobiliários e sua negociação no mercado secundário.

Adicionalmente, na ocorrência de eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRI, a Devedora poderá encontrar dificuldades de captação por meio de 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 as obrigações decorrentes dos CRI.

Além disso, alguns dos principais investidores que compram valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil estão sujeitos a regulamentações específicas que limitam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento na classificação de risco dos CRI pode fazer com que esses investidores alienem seus CRI no mercado secundário, podendo vir a afetar adversamente o preço desses CRI e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Riscos Relacionados à Oferta e aos CRI

(v) Risco de Formalização: O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão e dos respectivos instrumentos de garantia podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Média / Materialidade Maior

(w) Risco de Concentração: Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures sendo que todos os fatores de risco de crédito a ela aplicáveis são capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Uma vez que os pagamentos devidos em decorrência dos CRI, tais como, Amortização dos CRI e Remuneração dos CRI e, se aplicável, Encargos Moratórios, dependem do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos valores devidos pela Devedora, os riscos a que a Devedora está sujeita podem afetar adversamente a capacidade de adimplemento da Devedora na medida em que afete suas atividades, operações e situação econômico-financeira, as quais, em decorrência de fatores internos e/ou externos, poderão afetar os pagamentos dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, dos CRI e consequentemente afetando de maneira adversa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(x) Risco de Resgate Antecipado: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização, em qualquer uma dessas situações descritas o horizonte original de investimento do titular de CRI será frustrado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

Risco de não cumprimento de condições precedentes: O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes que devem ser satisfeitas para a realização da distribuição dos CRI. Na hipótese do não atendimento de tais condições precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela continuidade ou não da Oferta. Caso os Coordenadores decidam 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.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(y) Risco de Pré Pagamento: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer das séries ou de ambas as séries, a critério da Devedora, ou realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, o que irá ocasionar obrigatoriamente o Resgate Antecipado dos CRI ou amortização extraordinária, em qualquer situação o horizonte original de investimento dos Titulares de CRI será frustrado.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior

(z) Risco de Fungibilidade: A Emissora também utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio, podendo assim afetar e maneira adversa os CRI e consequentemente afetar de maneira negativa os Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(aa) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter afetado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI e poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. A Remuneração dos CRI foi definida após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding. Nos termos da regulamentação em vigor, foram aceitas no Procedimento de Bookbuilding intenções de investimento de Investidores considerados Pessoas

Vinculadas, o que pode ter impactado adversamente a formação das taxas de remuneração final dos CRI. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta poderá reduzir a quantidade de CRI para os Investidores Qualificados, reduzindo liquidez desses CRI posteriormente no mercado secundário. O Coordenador Líder não tem como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter os CRI que subscreverem e integralizarem fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

(bb) Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. As informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas nos Prospectos e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora e na Devedora. Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora constantes dos Prospectos, do Formulário de Referência da Emissora e/ou e no Formulário de Referência da Devedora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, fazendo com que o Investidor tenha um retorno inferior ao esperado

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Média

(cc) Falta de liquidez dos CRI no mercado secundário e de período de restrição para negociação. O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até as Datas de Vencimento dos CRI. Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular. Além disso, os Titulares de CRI somente podem negociar entre Investidores Qualificados e Investidores Profissionais durante os 6 (seis) primeiros meses contados da data de encerramento da Oferta, o que poderá dificultar a negociação dos CRI em mercado secundário e, consequentemente, afetar negativamente os Titulares de CRI.

(dd) Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI. Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares de CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures serão feitos com base na Taxa DI, divulgado com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Debêntures. No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgado nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Média

(ee) *Credores Privilegiados (MP 2.158-35)*. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "*as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos*". Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação. Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(ff) Risco referente à Taxa DI: A Súmula 176 do Superior Tribunal de Justiça enuncia que: "é nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID/CETIP". Apesar de a referida súmula não vincular as decisões do Poder Judiciário, existe a possibilidade de, em uma eventual disputa judicial, a validade da estipulação da Taxa DI ser questionada. Caso isso aconteça, os Titulares de CRI serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

(gg) Risco referente à Ausência de Análise Prévia da CVM e da ANBIMA: A Oferta foi objeto de registro automático na CVM, ou seja, não houve análise prévia da CVM. Caso a CVM verifique alguma inconsistência, está poderá solicitar modificações na Oferta, o que poderá atrasar seu cronograma ou modificar seus termos e condições. Caso isso aconteça, os Investidores serão afetados negativamente.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

5. CRONOGRAMA DE ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma tentativo

A Oferta seguirá o cronograma tentativo das principais etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (3)
1.	Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM sob rito automático	14/02/2023
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização do Prospecto Preliminar	14/02/2023
3.	Início do *Roadshow*	14/02/2023
4.	Início do Período de Reserva	22/02/2023
5.	Encerramento do Período de Reserva	12/03/2023
6.	Procedimento *Bookbuilding*	13/03/2023
7.	Comunicado de Resultado de *Bookbuilding*	14/03/2023
8.	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto Definitivo (2) (3)	17/03/2023
9.	Data Estimada de liquidação da Oferta	21/03/2023
10.	Divulgação do Anúncio de Encerramento (3)	22/03/2023
11	Data de Início da Negociação dos CRI	23/03/2023

(1) As datas acima indicadas são meramente estimativas, estando sujeitas a atrasos e modificações, incluindo possíveis prorrogações. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser interpretada como modificação de oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias de suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, o cronograma poderá ser alterado.

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

(3) O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento bem como quaisquer outros anúncios referente 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 estiver em distribuição, qualquer imprecisão ou mudança relevante nas informações contidas neste Prospecto Definitivo, notadamente decorrentes de deficiência informacional ou de qualquer fato novo ou anterior não considerado neste Prospecto, de que se tome conhecimento e que seja relevante para a decisão de investimento, a Emissora e os Coordenadores suspenderão a Oferta 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.

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 "**RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**".

Procedimentos:

Manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação

As ordens de investimentos direcionadas aos Coordenadores, realizadas pelos Investidores, poderão ser revogadas nos casos descritos na seção 7, subitem 7.3 deste Prospecto.

Subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados

Os CRI serão subscritos pelos Investidores na Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3, à vista, observada a possibilidade de aplicação de deságio.

Distribuição junto ao público investidor em geral

Observados os termos do artigo 86, inciso III da Resolução CVM 160, os CRI somente poderão ser negociados pelos Investidores com o público investidor em geral após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta.

Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia

Aplica-se para os Coordenadores o prazo de 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta para a negociação dos CRI com o público investidor em geral, sem quaisquer alterações em termos e condições previstos no Termo de Securitização para revenda dos CRI adquiridos pelos Coordenadores em razão do exercício da Garantia Firme.

Devolução e reembolso aos Investidores, se for o caso

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

ALIANSCE SONAE

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

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 Eventuais Restrições à Transferência dos CRI

Os CRI serão emitidos sem qualquer coobrigação da Emissora. Sem prejuízo das demais informações contidas no presente Prospecto, será instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Debêntures, o Fundo de Despesas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Termo de Securitização. Cada CRI irá corresponder a um voto na Assembleia Especial.

Os CRI poderão ser negociados no mercado secundário apenas quando do encerramento da Oferta, observado que os CRI somente poderão ser negociados com o público investidor em geral, ou seja, para não qualificados, após 6 (seis) meses contados da Data de Encerramento da Oferta, nos termos do inciso III do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2 Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário ou ao setor de shopping centers; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, na página 16 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

7.3 Eventual Modificação da Oferta

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 poderá (i) deferir o requerimento de modificação da Oferta; (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.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 67 da Resolução CVM 160, o requerimento de revogação ou de modificação da Oferta deve ser analisado pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O requerimento de modificação ou revogação da Oferta será automaticamente deferido, caso não haja manifestação da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM nos prazos de que tratam os parágrafos acima.

Nos termos do parágrafo 7º do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

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

O não cumprimento de qualquer das Condições Precedentes até o registro da Oferta, sem renúncia dos Coordenadores ou não sanado em tempo hábil à formalização do registro da Oferta, pode implicar na exclusão da Garantia Firme, e será tratado como modificação da Oferta.

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

A modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e os Coordenadores devem se certificar de que os potenciais investidores estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da oferta, de que a oferta original 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.

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

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM: (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; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM deve proceder à suspensão da Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamentação consideradas sanáveis.

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, referido Preço de Integralização 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 10 (dez) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Toda a documentação referente a essa seção deste Prospecto será mantida à disposição da CVM, nos termos do inciso XV do artigo 83 da Resolução CVM 160.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1 Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

FORMA E COMPROVAÇÃO DE TITULARIDADE DOS CRI

Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).

RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo valor equivalente: (a) Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido (b) da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); e (c) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos abaixo. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

O prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PUprêmio = [(1+Prêmio)^{(Prazo\ Remanescente/252)-1}]* PUdebênture$$

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de apenas uma das séries, a exclusivo critério da Devedora.

Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

FLUXO DE PAGAMENTOS

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 1ª Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	% taxa
6	18/set/23	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	% taxa
1	17/abr/23	Sim	0,0000%
2	17/mai/23	Sim	0,0000%
3	19/jun/23	Sim	0,0000%
4	17/jul/23	Sim	0,0000%
5	17/ago/23	Sim	0,0000%
6	18/set/23	Sim	0,0000%
7	17/out/23	Sim	0,0000%
8	17/nov/23	Sim	0,0000%
9	18/dez/23	Sim	0,0000%
10	17/jan/24	Sim	0,0000%
11	19/fev/24	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
13	17/abr/24	Sim	0,0000%
14	17/mai/24	Sim	0,0000%
15	17/jun/24	Sim	0,0000%
16	17/jul/24	Sim	0,0000%
17	19/ago/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
19	17/out/24	Sim	0,0000%
20	18/nov/24	Sim	0,0000%
21	17/dez/24	Sim	0,0000%
22	17/jan/25	Sim	0,0000%
23	17/fev/25	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
25	17/abr/25	Sim	0,0000%
26	19/mai/25	Sim	0,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	% taxa
27	17/jun/25	Sim	0,0000%
28	17/jul/25	Sim	0,0000%
29	18/ago/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
31	17/out/25	Sim	0,0000%
32	17/nov/25	Sim	0,0000%
33	17/dez/25	Sim	0,0000%
34	19/jan/26	Sim	0,0000%
35	18/fev/26	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
37	17/abr/26	Sim	0,0000%
38	18/mai/26	Sim	0,0000%
39	17/jun/26	Sim	0,0000%
40	17/jul/26	Sim	0,0000%
41	17/ago/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
43	19/out/26	Sim	0,0000%
44	17/nov/26	Sim	0,0000%
45	17/dez/26	Sim	0,0000%
46	18/jan/27	Sim	0,0000%
47	17/fev/27	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
49	19/abr/27	Sim	0,0000%
50	17/mai/27	Sim	0,0000%
51	17/jun/27	Sim	0,0000%
52	19/jul/27	Sim	0,0000%
53	17/ago/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
55	18/out/27	Sim	0,0000%
56	17/nov/27	Sim	0,0000%
57	17/dez/27	Sim	0,0000%
58	17/jan/28	Sim	0,0000%
59	17/fev/28	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	0,0000%
61	17/abr/28	Sim	0,0000%
62	17/mai/28	Sim	0,0000%
63	19/jun/28	Sim	0,0000%
64	17/jul/28	Sim	0,0000%
65	17/ago/28	Sim	0,0000%
66	18/set/28	Sim	0,0000%
67	17/out/28	Sim	0,0000%
68	17/nov/28	Sim	0,0000%
69	18/dez/28	Sim	0,0000%
70	17/jan/29	Sim	0,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª Série			
#	Datas	Pagamento de Juros	% taxa
71	19/fev/29	Sim	0,0000%
72	19/mar/29	Sim	50,0000%
73	17/abr/29	Sim	0,0000%
74	17/mai/29	Sim	0,0000%
75	18/jun/29	Sim	0,0000%
76	17/jul/29	Sim	0,0000%
77	17/ago/29	Sim	0,0000%
78	17/set/29	Sim	0,0000%
79	17/out/29	Sim	0,0000%
80	19/nov/29	Sim	0,0000%
81	17/dez/29	Sim	0,0000%
82	17/jan/30	Sim	0,0000%
83	18/fev/30	Sim	0,0000%
84	18/mar/30	Sim	100,0000%

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

Convocação: Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, sempre que o Agente Fiduciário, a Emissora, a CVM ou os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

Observado o disposto acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

A Assembleia de Titulares de CRI mencionada acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto acima.

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

Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

I – os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II – os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III – empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica o disposto acima quando:

I – os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.2.9; ou

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

Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) 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.

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 investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia 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.

Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos no Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao Diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização programada dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos no Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

As deliberações relativas a aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Dispensa: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

Nos termos do artigo 25, § 4º da Resolução CVM 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.15 do Termo de Securitização deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRI ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

Responsabilidade da Emissora: 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.

Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares de CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1 do Termo de Securitização.

A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora.

LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas no Termo de Securitização ou a ocorrência dos eventos (i) a (iv) abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, ou caso seja verificada a ocorrência dos eventos (v) a (viii) abaixo ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5 do Termo de Securitização, de forma que a liquidação será imediata;

(vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 do Termo de Securitização relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado;

(vii) Vencimento Antecipado dos CRI e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 do Termo de Securitização relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

Nos casos dos eventos (i) a (iv) acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do § 2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, a qual instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do § 4º do artigo 30 da Resolução CVM 60.

Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2 os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 do Termo de Securitização.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 do Termo de Securitização não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 do Termo de Securitização seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

INSUFICIÊNCIA DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Prospecto, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

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

ORDEM DE PAGAMENTOS

A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

a) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas;

b) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Emissora;

c) encargos moratórios dos CRI;

d) Remuneração dos CRI em atraso;

e) Remuneração dos CRI no respectivo período;

f) Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso; e

g) Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período, se aplicável.

SUBSCRIÇÃO, PREÇO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto no Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio em função das condições de mercado, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI.

LOCAL DE PAGAMENTO

Os pagamentos dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente na B3. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, na respectiva Conta Centralizadora, o valor correspondente ao respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na respectiva Conta Centralizadora.

DESPESAS E FUNDOS DE DESPESAS

Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Emissão serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo VIII do Termo de Securitização serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira data de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 do Termo de Securitização:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(ii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R$ 126.500,00 (cento e vinte seis mil e quinhentos reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;

(iii) remuneração do Agente Fiduciário: (i) parcela única da implantação e verificação da Destinação de Recursos Reembolso de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas à recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A parcela única de implantação será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados a título de "abort fee". A remuneração prevista neste item não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, 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. As parcelas citadas neste item 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. As parcelas citadas no item (iii). acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário. 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*; (v) a remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI e será calculada *pro rata die*, especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário seja obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma; (vi) adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste Prospecto e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos,

incluindo judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e outros. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão reembolsar todos os custos e despesas a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na forma do item (i) abaixo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste Prospecto e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM; e (i) honorários advocatícios incorridos em função da prestação dos serviços e/ou na defesa dos interesses dos Titulares de CRI;

(iv) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R$6.000,00 (seis mil reais) por série emitida, totalizando R$ 12.000,00 (doze mil reais) anuais a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Instituição Custodiante: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e do Termo de Securitização, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais);

(vi) remuneração da Securitizadora, (a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no dia 16 de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva integralização; (b) pela emissão dos CRI, será cobrado o valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a ser pago em parcela única, 5 (cinco) Dias Úteis após a data da integralização; (b) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, limitado a R$5.000,00 (cinco mil reais) incluindo (1) esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, (2) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleia especiais, (3) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (4) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (5) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e (6) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data; e (d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidase tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(vii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xi) despesas relativas ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

Quaisquer Despesas não mencionadas acima e relacionadas à manutenção da Emissão serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1 do Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o Termo de Securitização.

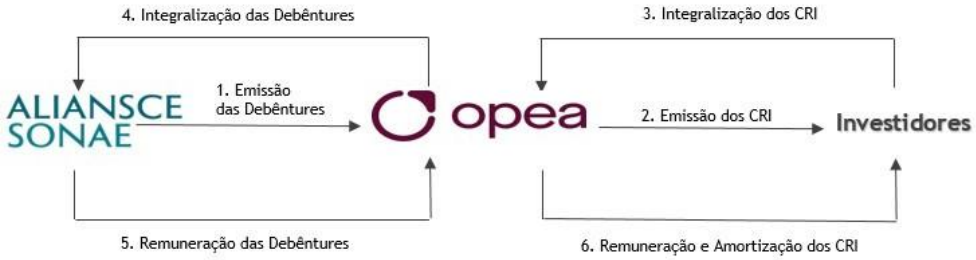
A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas na Cláusula 13.1 do Termo de Securitização, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI. O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), durante toda a vigência dos CRI.

Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

OS RECURSOS DO FUNDO DE DESPESAS ESTARÃO ABRANGIDOS PELO REGIME FIDUCIÁRIO INSTITUÍDO PELA SECURITIZADORA E INTEGRARÃO O PATRIMÔNIO SEPARADO DOS CRI, SENDO CERTO QUE SERÃO APLICADOS PELA SECURITIZADORA, NA QUALIDADE DE TITULAR DA CONTA CENTRALIZADORA, NAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS PERMITIDAS, NÃO SENDO A SECURITIZADORA RESPONSABILIZADA POR QUALQUER GARANTIA MÍNIMA DE RENTABILIDADE. OS RESULTADOS DECORRENTES DESSE INVESTIMENTO INTEGRARÃO AUTOMATICAMENTE O FUNDO DE DESPESAS.

Fluxograma da Operação

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



Duration

Os CRI terão *duration* equivalente a aproximadamente (i) em relação aos CRI 1ª Série, 3 (três) anos e 9 (nove) meses; e (ii) em relação aos CRI 2ª Série, 4 (quatro) anos e 4 (quatro) meses, calculado em 13 de fevereiro de 2023.

Classificação ANBIMA

Corporativo, Concentrado, Shopping e lojas. Tipo de contrato com lastro: valores mobiliários representativos de dívida.

Esta classificação foi realizada no momento inicial da oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

8.2 Eventual Destinação da Oferta Pública ou Partes da Oferta Pública a Investidores Específicos e a Descrição destes Investidores

Os CRI são distribuídos publicamente a Investidores Qualificados, assim identificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.

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 de Securitização

A presente Emissão foi autorizada pela ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1 e publicada no Valor Econômico em 30 de agosto de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

8.4 Regime de Distribuição

Plano de Distribuição

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

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

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

Os Coordenadores da Oferta devem garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Operação, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelos Coordenadores da Oferta para tal fim.

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

As divulgações requeridas pela Resolução CVM 160 devem ser feitas, com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) dos Coordenadores da Oferta; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério dos Coordenadores da Oferta, 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 ("Meios de Divulgação").

A Oferta a Mercado é irrevogável, observado o disposto neste Contrato, exceto nos casos de (i) ocorrência de decretação de falência da Devedora e/ou da Emissora; (ii) perda do registro de companhia securitizadora, nos termos do artigo 3º da Resolução CVM 60, pela Emissora; e (iii) ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição.

A Oferta a Mercado está sujeita ao atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, sendo certo que tais condições encontram-se previamente indicadas no Contrato de Distribuição e constaram do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar, bem como constam no presente Prospecto Definitivo, e correspondem a um interesse legítimo da Emissora e da Devedora, cujo implemento não depende de atuação direta ou indireta da Emissora e/ou da Devedora ou de pessoas a ela vinculadas.

Pessoas Vinculadas. Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, são consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores ou administradores da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Sob pena de cancelamento de sua Ordem de Investimento ou de seu Pedido de Reserva, respectivamente, pelos Coordenadores da Oferta ou pelo Participante Especial da Oferta que o receber, cada Investidor informar deve ter informado em sua Ordem de Investimento ou em seu Pedido de Reserva, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Considerando que não foi verificado pelos Coordenadores da Oferta excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), será permitida a colocação de CRI perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não serão cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 5.12.2 acima, não se aplicaria aos casos em que, considerando o cancelamento previsto no parágrafo acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas; a demanda remanescente ficasse inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do eventual exercício, total ou parcial, da Opção Lote Adicional). Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas seria permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

Considerando que não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI emitidos em decorrência do exercício, total ou parcial, da Opção do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração dos CRI e que a colocação perante Pessoas Vinculadas, nos termos acima previstos, pode reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Publicidade da Oferta. Após o início da Oferta a Mercado, é permitido à Devedora, à Emissora e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, deste Prospecto Definitivo, da Lâmina da Oferta, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevistas na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160.

O Prospecto Preliminar foi disponibilizado nos Meios de Divulgação até o 5º (quinto) Dia Útil anterior ao início do Período de Reserva (conforme abaixo definido).

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

Coleta de Intenções de Investimento: A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou lotes máximos, para determinar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume finais da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume finais da Emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) as taxas para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série ("Procedimento de *Bookbuilding*").

Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI e da alocação da quantidade de CRI entre cada série foram objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) Dia Útil.

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

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, foram atendidas as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) e os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) do Investidor Qualificado interessado em subscrever os CRI, que indicou as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva que indicaram taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto dos CRI da respectiva série), até que fosse atingida a taxa final da Remuneração dos CRI da respectiva série, que é a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, foram desconsiderados no referido Procedimento de Precificação.

O Procedimento de Bookbuilding foi presidido por critérios objetivos e foi realizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 61 da do artigo 27 da Resolução CVM 160 e dos parágrafos 1º e 2º, e 5º do artigo 27 da Resolução CVM 160, que presidiram a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada série, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding foram os descritos a seguir: (i) foi estabelecida a Taxa Teto para a Remuneração dos CRI de cada série, a qual foi divulgada ao mercado por meio do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e do Prospecto Preliminar; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores indicaram, nas respectivas Ordens de Investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI da respectiva série que aceitam auferir, com relação aos CRI da respectiva série que desejavam subscrever, desde que tal taxa mínima não fosse superior à Taxa Teto dos CRI da série em questão, sob pena de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso; e (iii) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI de cada série, foi observado o Procedimento de Precificação, descrito acima.

A alocação dos CRI entre as Séries foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, 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, ou seja, a 612.102 (seiscentos e doze mil, cento e dois) CRI, observada a

emissão do Lote Adicional. Observado o disposto acima, os CRI serão alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding e o interesse de alocação dos Coordenadores. Não houve quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que a depender do resultado do Procedimento de Bookbuilding, qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida, caso em que a totalidade dos CRI seria emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de Bookbuilding.

Nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada foi aumentada em 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, 112.102 (cento e doze mil e cento e dois) CRI adicionais, a critério da Devedora, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("CRI Adicionais"), sem a necessidade de novo pedido de registro à CVM, podendo ser emitidas pela Emissora até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. Considerando que ocorreu o aumento na quantidade de CRI originalmente ofertada, a Escritura de Emissão de Debêntures foi aditada de maneira a refletir a quantidade de CRI efetivamente emitida, mediante a celebração do "Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.", celebrado em 15 de março de 2023 entre a Devedora e a Emissora, que deverá ser inscrito na JUCERJA, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora, nos termos da Aprovação Societária, ou de realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

Pedido de Reserva. Após o início da Oferta a Mercado e até a data estipulada no Prospecto Preliminar, os Investidores Qualificados interessados na subscrição dos CRI enviaram solicitação de reserva para subscrição dos CRI ("Pedido de Reserva") às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, e, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Investidores Profissionais interessados na subscrição dos CRI enviaram ordens de investimento ("Ordem de Investimento") aos Coordenadores da Oferta, indicando, em ambos os casos, a quantidade de CRI da(s) série(s) desejada(s), e os diferentes níveis de taxas da Remuneração dos CRI, observada a Taxa Teto aplicável a cada série.

O recebimento de reservas para subscrição dos CRI objeto da Oferta esteve devidamente divulgado no Prospecto Preliminar e na Lâmina da Oferta e somente foi admitido após o início da Oferta a Mercado.

Os Investidores deveriam indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxas mínimas para a Remuneração dos CRI de determinada série, desde que não fossem superiores à Taxa Teto da série em questão, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI da(s) Série(s) que desejavam subscrever.

Os Investidores deveriam declarar-se cientes e de acordo com: (i) o Procedimento de Precificação na respectiva Ordem de Investimento ou no respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso; e (ii) a possibilidade de aumento do volume da Oferta, por meio do eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.

Caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI da respectiva série fosse inferior à taxa mínima apontada na Ordem de investimento ou no Pedido de Reserva como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a respectiva Ordem de investimento ou o respectivo Pedido de Reserva, conforme o caso, seria cancelado pelo Coordenador da Oferta ou pelo Participante Especial que tivesse recebido referida ordem, conforme o caso.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva constituem ato de aceitação, pelos Investidores, dos termos e condições da Oferta e têm caráter irrevogável, exceto (i) em caso de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e deste 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 na Resolução CVM 160.

A Ordem de Investimento e o Pedido de Reserva: (i) contêm as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitam a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada (conforme abaixo definido); (iii) incluem declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificam, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Coordenadores da Oferta puderam convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto aos Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de Bookbuilding, os Participantes Especiais realizaram procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviaram de maneira já consolidada ao Coordenador Líder.

As Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva assinados devem ser mantidos pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

Recomendou-se aos Investidores que: (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na Ordem de Investimento e no Pedido de Reserva, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Definitivo, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar a sua Ordem de Investimento ou o seu Pedido de Reserva, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Critério de Rateio: Como, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi verificado que o total de CRI objeto das Ordens de Investimento e dos Pedidos de Reserva recebidos pelos Coordenadores da Oferta no âmbito da Oferta excedeu a quantidade de CRI incialmente ofertada (sem considerar a possibilidade de que nesse caso, houve o exercício parcial da Opção do Lote Adicional), houve rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores da Oferta, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram as menores taxas de Remuneração de CRI, conforme aplicável a cada Série, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração para cada Série definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas de Remuneração de CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* foram rateados entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou na Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

O resultado do rateio foi informado a cada Investidor, pela respectiva Instituição Participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na Ordem de Investimento, no Pedido de Reserva, ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

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

Regime de Colocação

Os Coordenadores efetuarão a colocação dos CRI sob o regime de Garantia Firme de colocação para os CRI ofertados, nos termos do Contrato de Distribuição, observado que o Lote Adicional será distribuído sobre o regime de melhores esforços de colocação.

A Garantia Firme não será exercida pelos Coordenadores, tendo em vista que, após o Procedimento de *Bookbuilding*, não existe saldo remanescente do CRI que não será subscrito (sem considerar os CRI do Lote Adicional).

A partir do dia subsequente à integralização, os CRI poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral nos mercados regulados de valores mobiliários depois de decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

Contratação de Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, ainda, contratar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de ordens, nos termos do Contrato de Distribuição, mediante a celebração de Termos de Adesão.

8.5 Dinâmica de Procedimento de *Bookbuilding*

A partir da divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 62 da Resolução CVM 160, os Coordenadores realizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas durante o Período de Reserva (conforme definido abaixo), sem lotes mínimos ou lotes máximos, para determinar (i) o número de séries da emissão dos CRI, e,

consequentemente, o número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada; (ii) a quantidade e o volume finais da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade e o volume finais da Emissão das Debêntures; (iii) a quantidade de CRI a ser alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da emissão das Debêntures; e (iv) as taxas para a remuneração dos CRI de cada série e, consequentemente, as taxas para a remuneração das Debêntures de cada série ("Procedimento de *Bookbuilding*").

Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI e da alocação da quantidade de CRI entre cada série foram objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de titulares de CRI.

O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* foi divulgado nos Meios de Comunicação aplicáveis em até 1 (um) dia Útil.

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

Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, foram atendidas as Ordens de Investimento (conforme abaixo definido) e os Pedidos de Reserva (conforme abaixo definido) dos Investidores Qualificados interessado em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as Ordens de Investimento e os Pedidos de Reserva que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa Teto dos CRI da respectiva série), até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI da respectiva série, que é a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As Ordens de Investimento ou os Pedidos de Reserva cancelados, por qualquer motivo, foram desconsiderados no referido Procedimento de Precificação.

O Procedimento de Bookbuilding foi presidido por critérios objetivos e foi realizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 61 da do artigo 27 da Resolução CVM 160 e dos parágrafos 1º e 2º, e 5º do artigo 27 da Resolução CVM 160, que presidiram a fixação das taxas finais da Remuneração dos CRI de cada série, no âmbito do Procedimento de Bookbuilding foram os descritos a seguir: (i) foi estabelecida a Taxa Teto para a Remuneração dos CRI de cada série, a qual foi divulgada ao mercado por meio do Aviso ao Mercado, da Lâmina da Oferta e do Prospecto Preliminar; (ii) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores indicaram, nas respectivas Ordens de Investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, determinada taxa mínima para a Remuneração dos CRI da respectiva série que aceitam auferir, com relação aos CRI da respectiva série que desejavam subscrever, desde que tal taxa mínima não fosse superior à Taxa Teto dos CRI da série em questão, sob pena de cancelamento da Ordem de Investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso; e (iii) para apuração da taxa final da Remuneração dos CRI de cada série, foi observado o Procedimento de Precificação, descrito acima.

A alocação dos CRI entre as Séries foi realizada no Sistema de Vasos Comunicantes.

De acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes, a quantidade de CRI emitida em uma das séries deverá ser deduzida da quantidade de CRI a ser alocada na outra série, 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, ou seja, a 612.102 (seiscentos e doze mil e cento e dois) CRI, observada a emissão de Lote Adicional. Observado o disposto acima, os CRI foram alocados entre as séries de forma a atender a demanda verificada no Procedimento de Bookbuilding e o interesse de alocação dos Coordenadores. Não houve quantidade mínima ou máxima para alocação entre as séries, observado que qualquer uma das séries poderia não ter sido emitida, caso em que a totalidade dos CRI teria sido emitida na série remanescente, nos termos acordados ao final do Procedimento de Bookbuilding

8.6 Formador de Mercado

Os Coordenadores recomendaram à Emissora a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas da Devedora, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda dos CRI, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. 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. No âmbito da Oferta, não será contratado formador de mercado.

8.7 Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será constituído fundo de liquidez e estabilização no âmbito da Oferta.

8.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento, caso existam

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta é de 01 (um) CRI, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1 Possibilidade de os Créditos Imobiliários 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 de CRI

Não será admitido o acréscimo, a remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. 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. Os Créditos Imobiliários, por sua vez, são garantidos pelas garantias reais até o cumprimento das obrigações garantidas.

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

Na Data de Emissão, não havia instrumentos derivativos estruturados pela (ou em favor da) Emissora que pudessem alterar os fluxos de pagamentos previstos para os Titulares de CRI.

9.4. Política de investimento

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.

10.1 Créditos Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, por meio da emissão de Debêntures que conta com as características descritas nesta seção "INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS", conforme abaixo.

Os CRI são lastreados em direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e são segregados do restante do patrimônio da Emissora, mediante instituição do Regime Fiduciário.

Na Data da Emissão, o Valor Total da Emissão corresponde ao montante de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), observada a emissão do Lote Adicional.

O valor dos Créditos Imobiliários, na Data de Emissão, é de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais) tendo em vista que foram emitidas 612.102 (seiscentos e doze mil e cento e dois) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures, nos termos e condições da Escritura de Emissão, observada a emissão do Lote Adicional.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído especialmente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

10.1.1 Características Relevantes dos Direitos Creditórios Debêntures

As Debêntures possuem as seguintes características, nos termos da Escritura de Emissão:

TIPO DE CONTRATO

Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrita no item "Escritura de Emissão de Debêntures" da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" deste Prospecto Definitivo.

QUANTIDADE DE DEBÊNTURES

Foram emitidas 612.102 (seiscentos e doze mil e cento e duas) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série foi definida conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo 314.869 (trezentos e quatorze mil, oitocentos e sessenta e nove) Debêntures da Primeira Série e 297.233 (duzentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e três) Debêntures da Série Série.

A quantidade inicial de Debêntures foi aumentada em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em 112.102 (cento e doze mil, cento e duas) Debêntures, considerando a emissão do Lote Adicional.

REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Remuneração das Debêntures da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série").

Remuneração das Debêntures da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e, em conjunto com a Taxa Teto Primeira Série, "Taxa Teto dos CRI").

VENCIMENTO DAS DEBÊNTURES

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, (i) as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1857 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028; e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2586 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de março de 2030.

PERÍODO DE AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures:

(i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento Primeira Série, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; e

(ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 14 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento Segunda Série, nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

FINALIDADE DOS CRÉDITOS

Os Créditos Imobiliários serão utilizados conforme Destinação dos Recursos das Debêntures.

GARANTIAS

Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, foram constituídas as seguintes garantias:

a) A Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis; e

b) A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sempre que houver uma amortização extraordinária das Debêntures e/ou resgate antecipado da totalidade das debêntures de uma determinada série e/ou integral liquidação de qualquer das séries das Debêntures, a SPE poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Securitizadora a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis em montante suficiente para que os Imóveis remanescentes, após referida liberação, tenham valor de mercado, atestado por Laudo de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), igual ou superior a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI.

ENCARGOS MORATÓRIOS

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento).

LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO

Os pagamentos devidos pela Devedora, em favor da Emissora em decorrência das Debêntures serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora.

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o recebimento da via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão da Escritura de Emissão de Debêntures.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, da Destinação dos Recursos, até (i) a data de vencimento original dos CRI, ou (ii) até a comprovação integral da utilização dos recursos, o que ocorrer primeiro, por meio da entrega ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, do Relatório acompanhado da cópia das notas fiscais ou demais documentos comprobatórios, na seguinte periodicidade: (a) semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação") nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI, exclusivamente

por meio do envio de relatório na forma do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures referente à utilização dos recursos realizados no semestre imediatamente anterior até que seja comprovada a efetiva alocação total dos valores efetivamente recebidos pela Emissora com a Emissão, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a data de vencimento original dos CRI; e (b) sempre que solicitado por escrito por autoridades competentes, pelo Emissora ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento a normas regulatórias e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em: (1) até 10 (dez) dias contados do recebimento da solicitação, cópia das notas fiscais ou demais documentos comprobatórios que julgar necessário para comprovação da utilização dos recursos objeto do relatório descrito no item "a" acima; ou (2) prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, em qualquer caso, o que for menor.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais).

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

A Devedora emitiu as Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, as quais foram subscritas pela Emissora, tornando-se, portanto, titular dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures.

A Emissora, em razão da aquisição das Debêntures vinculou em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos 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, na qualidade de emissora das Debêntures.

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

Para fins de critério de elegibilidade das Debêntures, a Emissora realiza uma análise de documentos para conhecimento da situação comercial, econômica e financeira daqueles que podem vir a se relacionar com ela no futuro. A aprovação de crédito da Devedora ocorreu com base em três parâmetros: **(i)** análise quantitativa; **(ii)** análise qualitativa; e **(iii)** análise de garantias, examinados sob o critério da discricionariedade de sua administração.

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

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer conforme cronograma de pagamentos previsto no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures, na Data de Vencimento das Debêntures, na data de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme o caso. 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, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário 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 CRI, inclusive, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento das Debêntures e dos CRI aos Titulares de CRI. Os recursos obtidos com o recebimento e cobrança dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na respectiva Conta Centralizadora, permanecendo segregados de outros recursos. Eventuais despesas relacionadas à cobrança judicial e administrativa dos Créditos Imobiliários inadimplentes deverão ser arcadas diretamente pelo Fundo de Despesa e/ou pela Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Debêntures e devidos por um único devedor, a Devedora, e garantidos pela Alienação Fiduciária de Quotas e pela Alienação Fiduciária de Imóveis. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta.

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

Ainda, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data do Prospecto Preliminar.

Adicionalmente, não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e os Coordenadores declaram não ter conhecimento de informações estatísticas sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Na ocorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou verificação de um ou mais eventos de vencimento antecipado, seja de forma automática ou não-automática, conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, tal situação acarretará redução do horizonte original de investimento esperado pelos Titulares de CRI.

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

O presente item não é aplicável.

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

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

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

A EMISSORA COMUNICARÁ AOS TITULARES DE CRI, AO AGENTE FIDUCIÁRIO, AO CUSTODIANTE, AO ESCRITURADOR E À B3 SOBRE O RESGATE ANTECIPADO DOS CRI MEDIANTE PUBLICAÇÃO DE COMUNICADO NO WEBSITE DA SECURITIZADORA E POR MEIO DO SISTEMA DE ENVIO DE INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS DA CVM, COM ANTECEDÊNCIA MÍNIMA DE 3 (TRÊS) DIAS ÚTEIS, COM RELAÇÃO AO RESPECTIVO PAGAMENTO.

O PAGAMENTO DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI DEVERÁ SER REALIZADO POR MEIO DE PROCEDIMENTO ADOTADO PELA B3 PARA OS ATIVOS CUSTODIADOS ELETRONICAMENTE NA B3.

Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série:

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:

(i) o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização; e

(ii) o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo I ao Termo de Securitização.

Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI:

Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI").

Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2 do Termo de Securitização, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida **(b)** da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.5 do Termo de Securitização. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Amortização dos CRI, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.

O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

A realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger todos os CRI de uma determinada série ou de ambas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

Qualquer evento de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Onde:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá ocorrer em uma única data.

Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:

Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"). A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo valor equivalente: **(a)** Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido **(b)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.3.2 do Termo de Securitização. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

O prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de apenas uma das séries, a exclusivo critério da Devedora.

Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI:

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a ambas as séries;

(iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iv) a forma e o prazo para manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI). A apresentação de proposta de resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.4.1 do Termo de Securitização, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

Os CRI resgatados no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão cancelados pela Emissora.

Vencimento Antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI:

Na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI) tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Devedora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária

Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Devedora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Devedora em que: **(a)** a Devedora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora; ou **(b)** a Devedora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora;

(ii) decretação de falência da Devedora, requerimento de autofalência pela Devedora ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora;

(v) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas**;**

(viii) questionamento judicial, pela Devedora, pela SPE e/ou pela **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures, das Garantias Reais e/ou quaisquer um dos Documentos da Emissão;

(ix) na hipótese de a Devedora e/ou de suas Controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, a Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer documento relativo à Emissão, incluindo os das Garantias Reais, ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal, ressalvada a condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Devedora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Devedora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Devedora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Devedora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) se a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta for seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora ou de suas Controladas Relevantes;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, inconsistentes ou incorretas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora ("Leis Anticorrupção"); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Devedora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Devedora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Devedora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Devedora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão de Debêntures; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta de Resgate Antecipado. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; **ou (b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão;

(xv) se as Garantias Reais **(a)** não forem devidamente constituídas, observados os termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de ser exequíveis ou forem rescindidas anteriormente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada pela condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela possibilidade de a Devedora, uma vez notificada pela Debenturista, reforçar e/ou substituir as Garantias Reais, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI;

(xvi) venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, (a) dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou (b) até a verificação da condição resolutiva, das quotas da SPE em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(xvii) não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"), os quais serão verificados pela Emissora após o recebimento dos documentos necessários:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Devedora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora.

A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Emissora sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 6.5.2 do Termo de Securitização será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

As deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Emissora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Emissora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização.

Os valores mencionados acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

Os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xvii)" acima. Desse modo, a Devedora desde já se comprometeu, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas para que a Emissora possa acompanhar os Índices Financeiros.

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

PROCEDIMENTOS DE VERIFICAÇÃO DO LASTRO

O Agente Fiduciário verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários lastro na medida em que a Escritura de Emissão de Debêntures e os atos societários de aprovação da emissão forem registrados junto aos respectivos órgãos competentes. Adicionalmente, verificou a existência da Escritura de Emissão de Debêntures mediante o recebimento da via digital da Escritura de Emissão de Debêntures, que contou com o assessor legal independente contratado especialmente para fim de elaboração da minuta e verificação dos requisitos legais de emissão da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme LO.

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário, da Destinação dos Recursos, até (i) a data de vencimento original dos CRI, ou (ii) até a comprovação integral da utilização dos recursos, o que ocorrer primeiro, por meio da entrega ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, do Relatório acompanhado da cópia das notas fiscais ou demais documentos comprobatórios, na seguinte periodicidade: (a) semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação") nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI, exclusivamente por meio do envio de relatório na forma do Anexo I à Escritura de Emissão de Debêntures referente à utilização dos recursos realizados no semestre imediatamente anterior até que seja comprovada a efetiva alocação total dos valores efetivamente recebidos pela Emissora com a Emissão, a qual deve ocorrer necessária e impreterivelmente até a data de vencimento original dos CRI; e (b) sempre que solicitado por escrito por autoridades competentes, pelo Emissora ou pelo Agente Fiduciário, para fins de atendimento a normas regulatórias e exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, em: (1) até 10 (dez) dias contados do recebimento da solicitação, cópia das notas fiscais ou demais documentos comprobatórios que julgar necessário para comprovação da utilização dos recursos objeto do relatório descrito no item "a" acima; ou (2) prazo menor, se assim solicitado por qualquer Autoridade ou determinado por Norma, em qualquer caso, o que for menor.

Mediante o recebimento das informações elencadas acima, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, ao longo do prazo da Emissão, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Devedora, sendo que uma vez atingida e comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos das Debêntures em observância à destinação dos recursos, a Devedora ficará desobrigada com relação ao envio dos relatórios e documentos referidos acima.

Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a

Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais).

O Custodiante será responsável pela guarda de vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários, em observância ao artigo 29 da Resolução CVM 31. Deste modo, a verificação do lastro dos CRI será realizada pelo Custodiante, de forma individualizada e integral, no momento em que as vias físicas originais dos Documentos Comprobatórios do Lastro lhe forem apresentadas.

Tendo em vista o disposto acima, exceto em caso de solicitação expressa por Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial, o Custodiante estará dispensado de realizar verificações posteriores do lastro durante a vigência dos CRI.

O Escriturador foi contratado, por meio do Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, para prestar, no âmbito da Emissão, os serviços de escrituração dos CRI, que serão mantidos sob o sistema escritural, sem emissão de certificados, consistente na manutenção da totalidade dos CRI emitidos pela Emissora, incluindo a abertura e manutenção em sistemas informatizados de livros de registro, o registro: **(i)** das informações relativas à titularidade dos CRI; **(ii)** dos direitos reais de fruição ou de garantia e de outros gravames incidentes sobre os CRI; **(iii)** das movimentações dos CRI, não se limitando aos procedimentos necessários, quando for o caso, do regime de depósito centralizado; e **(iv)** do tratamento de eventos incidentes, conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Custódia e Escrituração, a legislação vigente e posteriores alterações.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos e da cobrança do pagamento das Debêntures serão realizados pelo Agente Fiduciário, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

Assim, em caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

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

A Securitizadora não possui nenhuma taxa de desconto para a aquisição dos Créditos Imobiliários.

11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Este item não é aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora.

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

Os Créditos Imobiliários são 100% (cem por cento) concentrados na Devedora, as informações referentes à Devedora estão descritas na seção 12, abaixo.

12. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que há, como lastro, uma dívida emitida pela Devedora por meio da Escritura de Emissão.

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

Devedora: Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.	
Data de Constituição	08/07/2003
Forma de Constituição (Tipo Societário)	Sociedade anônima de capital aberto
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301, Leblon, CEP 22431-050, Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro.
Prazo de Duração	Indeterminado

A Devedora tem como negócio a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

Tendo em vista que o lastro dos CRI é representado integralmente pelos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, o nível de concentração dos Créditos Imobiliários é de 100% (cem por cento) em relação à Devedora.

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

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, bem como as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), relativas aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, estão incorporadas por referência a este 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

Capitalização da Devedora

A capitalização total da Devedora, composta por empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), Contas a pagar – *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido em 30 de setembro de 2022 está apresentada na tabela abaixo e indica (i) a posição naquela data na coluna "Histórico"; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 594.240.408,00 (quinhentos e noventa e quatro milhões, duzentos e quarenta mil, quatrocentos e oito reais), considerando o exercício da Opção de Lote Adicional e após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto, na coluna "Ajustado". As informações abaixo referentes à coluna "Histórico", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022.

	Em 30 de setembro de 2022	
	Histórico	Ajustado[2]
	(Em milhares de R$)	
Empréstimos e financiamentos (circulante)	596.981	596.981
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	2.553.668	3.147.908
Contas a pagar – Leasing (circulante e não circulante)	36.068	36.068
Patrimônio Líquido	7.996.017	7.996.017
Capitalização Total [1]	11.182.734	11.776.974

(1) A Capitalização Total consiste na soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), contas a pagar – *Leasing* (circulante e não circulante) e patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que outras sociedades poderão utilizar definições diversas de capitalização total.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos estimados da Oferta, ou seja, recursos brutos de R$ 612.102 mil, deduzidos das comissões e despesas estimadas da Oferta de R$ 17.862 mil, conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto, perfazendo recursos líquidos, que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 594.240 mil, considerando o exercício da Opção de Lote Adicional.

Os dados acima deverão ser lidos em conjunto com as informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, e em conjunto com as respectivas notas explicativas, incorporadas por referência a este Prospecto.

Os recursos líquidos que a Devedora espera captar com a Oferta (no montante de R$ 594.240.408,00 (quinhentos e noventa e quatro milhões, duzentos e quarenta mil, quatrocentos e oito reais), considerando o exercício da Opção de Lote Adicional e após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item "14.2" deste Prospecto) apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, impactos (i) nos índices de liquidez; (ii) nos índices de atividade; (iii) nos índices de endividamento; e (iv) nos índices de lucratividade da Devedora, conforme demonstrados nas tabelas abaixo.

Índices Financeiros

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna "Índice Histórico", os índices referidos calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022; e (iii) na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na Oferta, considerando o exercício da Opção de Lote Adicional:

	Em 30 de setembro de 2022	
Índice de Liquidez	Índice Histórico	Índice Ajustado
Liquidez geral	2,844927	2,622471

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente da divisão de ativo circulante somado ao ativo não circulante pelo passivo circulante somado ao passivo não circulante em 30 de setembro de 2022.

	Em 30 de setembro de 2022	
Índice de Atividade	Índice Histórico	Índice Ajustado
Prazo Médio de Recebimento de Clientes (em dias)	114	114
Giro do Ativo Médio Total	0,068149	0,066465

O prazo médio de recebimento de clientes corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo médio do contas a receber (saldo do contas a receber em 30 de setembro de 2022 acrescido do saldo do contas a receber em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois) pela (ii) receita bruta (receita líquida de aluguel e serviços bruta dos impostos e contribuições e outras deduções) do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no período de 9 meses (270 dias).

O giro do ativo médio total corresponde ao quociente da divisão (i) da receita líquida de aluguel e serviços do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 pela (ii) soma do ativo total em 30 de setembro de 2022 e do ativo total em 31 de dezembro de 2021 dividido por dois.

	Em 30 de setembro de 2022	
Índice de Endividamento	Índice Histórico	Índice Ajustado
Índice de endividamento	0,542027	0,616344

O índice de endividamento corresponde ao quociente da divisão do passivo circulante somado ao passivo não circulante pelo total do patrimônio líquido em 30 de setembro de 2022.

	No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022	
Índice de Lucratividade	Índice Histórico	Índice Ajustado
Margem líquida	26,97%	26,97%

A margem líquida é calculada pela divisão do lucro líquido do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 pela receita líquida de aluguel e serviços do mesmo período.

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

Nos termos do Anexo E da Resolução CVM 160, uma vez a Devedora é companhia aberta, a apresentação de tais informações são facultativas e, portanto, não serão apresentadas neste Prospecto. Para maiores informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 41 deste Prospecto.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A EMISSORA

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com a Emissora outros relacionamentos comerciais, sendo que a Emissora participa como emissora em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Emissora. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A DEVEDORA

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

Produto	Bradesco Total
Cash Management	Cobrança: 33% Bradesco; 67% Itaú Pagamentos: 30% Bradesco; 70% Itaú
Captação	Volume (Saldo Médio 2022): Aliansce: R$ 233 MM; BR Malls: R$ 434 MM.
Seguros	Bradesco: Saúde: 2.418 vidas; Dental: 464 vidas; Vida: 950 vidas;
Folha	11% Bradesco: R$ 1,1 MM; 338 Funcionários; 89% Itaú;
Cartões Alelo	1.600 plásticos; Faturamento: R$ 790 Mil/Mês.
Cartões Corporativos	2 cartões ativos (Corporativo e Gold); Faturamento: R$ 6 Mil/Mês.
Cielo	Atualmente possui adquirência GETNET.

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo disposto acima e pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Devedora e/ou sociedades de seu grupo econômico não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Devedora declara que não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta. A Devedora declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Devedora e o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Agente Fiduciário outros relacionamentos comerciais, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua ou atuou.

Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantêm com o Custodiante outros relacionamentos comerciais, sendo que o Custodiante participa como Custodiante de outras CCI lastro em outras séries de CRI os quais o Coordenador Líder atua. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Coordenador Líder mantém com o Banco Liquidante/Mandatário outros relacionamentos comerciais. Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Banco Liquidante/Mandatário. Não existem situações de conflito de interesses na participação do Coordenador Líder na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante/Mandatário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE O ITAÚ BBA E A EMISSORA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico, bem como não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e a Emissora. Contudo, Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela Emissora, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora.

As partes declaram que, na data deste Prospecto Definitivo, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária da Oferta. Ainda, as partes declaram que não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e o Itaú BBA ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto Definitivo, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

ENTRE O ITAÚ BBA E A DEVEDORA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, a Devedora mantém relacionamento comercial com o conglomerado financeiro do Itaú BBA, que consiste principalmente nas seguintes transações relevantes:

- Certificado de Recebíveis Imobiliários devidos pela Altar Empreendimentos e Participações (CNPJ 17.848.419/0001-09) detidos em carteira comercial, com saldo de R$ 75,8 milhões, emitidos em junho de 2012, com vencimento em julho de 2027. Tal operação conta com taxa de TR+11,25% a.a. e fiança da Aliansce Shopping Centers SA, além de alienação fiduciária e cessão fiduciária em garantia.

- Certificado de Recebíveis Imobiliários em nome da Br Malls Participações SA (CNPJ 06.977.745/0001-91) detidos em carteira comercial, com saldo de R$ 557,4 milhões, data de emissão em dezembro de 2013 e vencimento em março de 2025. Tal operação conta com Taxa do CRI é TR+9% a.a. e conta com alienação fiduciária e cessão fiduciária em garantia.

- CCBs Imobiliárias nos montantes de R$ 323 milhões em nome da Br Malls Participações SA (CNPJ 06.977.745/0001-91), com data de abertura em 06/2020 e vencimento em 10/2025. Tal operação conta com taxa de CDI+2,23% a.a. e garantia de Alienação Fiduciária de imóvel em garantia.

- CCBs Imobiliárias nos montantes de R$ 70,7 milhões em nome da Aliansce Sonae Shopping Centers (CNPJ 05.878.397/0001-32), com data de abertura em 2015 e vencimento em 2030. Tal operação conta com taxa da operação em TR+9,88% a.a. e garantias de Aval, Cessão fiduciária e Alienação Fiduciária de imóvel em garantia.

- Fianças fiscais em nome do Condomínio Shopping Parque D. Pedro (CNPJ 04.895.234/001-79) e da Aliansce Sonae Shopping Centers AS (CNPJ 05.878.397/0001-32), com saldo total de R$ 9,3 milhões e datas de abertura em 01/2021, 05/2022, 06/2022, respectivamente, e vencimento em 01/2028. Tais fianças não possuem garantia a elas são aplicadas comissões de 0,70% aa a 0,84% aa.

- O Itaú BBA presta serviços de Sispago, cobrança e folha de pagamento para o grupo da Devedora com **(i)** volume médio de transações que variam de R$88.272.538 a R$1.776.495.451 ao ano, e **(ii)** tarifas que variam entre R$1,98 a 5,00 por transação; e

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Devedora vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou as 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 Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 (doze) meses, 5% (cinco por cento) do capital social da Devedora.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme comissão a ser paga aos Coordenadores, conforme previstas no item 14.2 da Seção "*14.Demonstrativo dos Custos da Oferta*", na página 95 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Devedora ao Itaú BBA ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico. A Devedora, na data deste Prospecto, declara que, no seu entendimento, não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA na Oferta. As partes entendem não haver conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE O ITAÚ BBA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

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

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário.

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

ENTRE O ITAÚ BBA E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Na data deste Prospecto Definitivo, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Custodiante.

O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto do Custodiante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de custódia nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Custodiante.

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

ENTRE O ITAÚ BBA E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

O Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Banco Liquidante.

O Banco Liquidante presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Itaú BBA. O Itaú BBA utiliza-se tanto do Banco Liquidante, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de liquidação nas emissões de valores mobiliários em que atua.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Itaú BBA e o Banco Liquidante.

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

ENTRE O XP INVESTIMENTOS E A EMISSORA

Na data deste Prospecto Definitivo, além (a) do relacionamento decorrente da Oferta, e (b) do relacionamento decorrente da distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte da XP, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e a XP ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a XP e a Emissora. A XP poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, emissões de valores mobiliários, fusões e aquisições, financiamento, consultoria financeira e/ou em quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades controladas pela XP, podendo vir a contratar com a XP ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Emissora. As partes declaram que, na data deste Prospecto, não há qualquer conflito de interesse em relação à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta. Ainda, as partes declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a Emissora e a XP ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico. As partes entendem, na data deste Prospecto, que não há qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta.

ENTRE O XP INVESTIMENTOS E A DEVEDORA

Além do relacionamento relativo à Oferta, a Devedora e sociedades do grupo econômico da Devedora poderão, no futuro, vir a contratar a XP e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a Devedora ou sociedades do grupo econômico da Devedora. A XP e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar outros valores mobiliários (além das ações e dos valores mobiliários referenciados, conversíveis ou permutáveis nas ações) de emissão da Devedora. Adicionalmente, nos termos da regulamentação aplicável, a XP e/ou qualquer sociedade de seu conglomerado econômico poderão: (i) mediante a solicitação de seus clientes, adquirir ou alienar quaisquer valores mobiliários de emissão da Devedora (inclusive ações), com o fim de prover liquidez; (ii) negociar valores mobiliários de emissão da Devedora com o fim de realizar arbitragem entre valores mobiliários e seus certificados de depósito e/ou arbitragem entre índice de mercado e contrato futuro referenciado nas ações de emissão da Devedora; (iii) realizar operações destinadas a cumprir obrigações assumidas antes da contratação da XP no âmbito da Oferta decorrentes de empréstimos de valores mobiliários, exercício de opções de compra ou venda por terceiros e/ou contratos de compra e venda a termo. Ademais, sociedades integrantes do grupo econômico da XP e fundos de investimento administrados e/ou geridos por sociedades integrantes de seu grupo eventualmente realizaram negociações de valores mobiliários de emissão da Devedora diretamente ou por meio de fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, sendo que, (i) em nenhum caso tais negociações envolveram ações representativas de participações que atingiram, nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora, e (ii) em todos os casos, consistiram em operações em bolsa de valores a preços e condições de mercado. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto conforme previsto no Contrato de Distribuição não há qualquer remuneração a ser paga pela Devedora à XP ou sociedade de seu conglomerado no contexto da Oferta. Com exceção do deposto acima, além dos serviços relacionados: (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços de mesma natureza em outras emissões; e (iii) ao eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto Definitivo, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

ENTRE O XP INVESTIMENTOS E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e ao relacionamento no curso normal dos negócios, não há qualquer relação ou vínculo societário entre as partes. Não há conflitos de interesse entre as partes desta seção.

ENTRE O XP INVESTIMENTOS E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP mantém com a Custodiante outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que a Custodiante participa como custodiante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a XP atua ou atuou. A XP e a Custodiante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da XP na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com a Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE O XP INVESTIMENTOS E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a XP mantém com o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente de Liquidação participa como banco liquidante e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a XP atua ou atuou. A XP e o Banco Liquidante não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da XP na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Banco Liquidante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE A EMISSORA E A DEVEDORA

Na data deste Prospecto Definitivo, além dos serviços relacionados à presente Oferta, à oferta pública sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, da 134ª emissão de CRI da Emissora, a qual é lastreada em debêntures de emissão da Devedora, a Emissora não mantém com a Devedora qualquer relacionamento comercial. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário, outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a Emissora atua ou atuou. A Emissora e o Agente Fiduciário não possuem exclusividade na prestação dos serviços. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE A EMISSORA E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Custodiante/Escriturador outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Custodiante/Escriturador participa como auditor independente e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a Emissora atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Custodiante/Escriturador. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE A EMISSORA E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente de Liquidação outros relacionamentos comerciais no curso normal dos negócios e de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, sendo que o Agente de Liquidação participa como auditor independente e outros tipos de prestador de serviços em outras séries de certificados de recebíveis imobiliários e de agronegócio os quais a Emissora atua ou atuou. Não existem situações de conflito de interesses na participação da Emissora na presente Oferta que seja decorrente de seu relacionamento com o Agente de Liquidação. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas operações e/ou emissões de debêntures realizadas pela Devedora em que o Agente Fiduciário figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Agente Fiduciário qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Devedora e o Agente Fiduciário. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE A DEVEDORA E O CUSTODIANTE/ESCRITURADOR

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas operações e/ou emissões de debêntures realizadas pela Devedora em que o Custodiante/Escriturador figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Custodiante/Escriturador qualquer relacionamento comercial. no mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Devedora e o Custodiante/Escriturador. as partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ENTRE A DEVEDORA E O AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

Exceto pelos serviços relacionados à presente Oferta e a determinadas operações e/ou emissões de debêntures realizadas pela devedora em que o Agente de Liquidação figura como prestador de serviços, a Devedora não mantém com o Agente de Liquidação qualquer relacionamento comercial. No mais, não há qualquer relação societária ou contratual relevante entre a Devedora e o Agente de Liquidação. As partes entendem que não há qualquer conflito resultante do relacionamento acima descrito e, por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

ALIANSCE SONAE

14.1 Condições do Contrato de Distribuição

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição estará condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada evento abaixo, sem as quais o Contrato de Distribuição não gerará quaisquer obrigações para os Coordenadores e a Garantia Firme deixará de existir ("Condições Precedentes"):

(i) obtenção do registro da Oferta junto à CVM para distribuição pública dos CRI, bem como o registro para colocação e negociação dos CRI junto à B3;

(ii) encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pela Devedora, atestando que, na data de publicação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, todas informações prestadas aos Investidores da Oferta (conforme definido abaixo), bem como as declarações feitas pela Emissora e pela Devedora e constantes nos Documentos da Operação são verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e suficientes relevantes para tomada de decisão dos potenciais investidores;

(iii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e Controladas (assim entendidas aquelas entidades controladas pela Devedora), perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidamente adimplidas;

(iv) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Devedora, da SPE, da Aliansce Assessoria e da Emissora, de todas e quaisquer aprovações societárias, regulamentares (incluindo, mas não se limitando, a CVM, se aplicável) e/ou de terceiros, inclusive credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão;

(v) obtenção do registro das Autorizações Societárias que deliberam sobre a Emissão de Debêntures e a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas e da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como o registro da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCERJA;

(vi) ausência de impropriedades nos documentos apresentados pela Devedora ou por suas Controladas, conforme aplicável, para consecução da Oferta que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o estabelecido nos documentos da Emissão;

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

(viii) comprovante de publicação da Aprovação Societária no jornal "Valor Econômico";

(ix) obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas no cartório de títulos e documentos localizado na sede das partes ali signatárias;

(x) obtenção do registro na JUCERJA da alteração do contrato social da SPE constando a Alienação Fiduciária de Quotas;

(xi) recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Emissão, inclusive para fins de registro da Oferta na B3 e do pagamento da Taxa de Fiscalização da CVM;

(xii) declaração que os registros da Emissora e da Devedora perante a CVM estão atualizados;

(xiii) ausência de descumprimento das obrigações da Emissora e da Devedora constantes das normas da CVM e da ANBIMA aplicáveis à Emissora, à Devedora e à Oferta, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160;

(xiv) fornecimento em tempo hábil, pela Devedora aos Coordenadores e aos assessores legais da Oferta ("Assessores Legais"), de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão; obtenção de classificação de risco definitiva mínima de "AAA" para a Emissão, a ser atribuída por pelo menos uma das agências de classificação dentre a Fitch, Moody's e Standard & Poors;

(xv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais, incluindo, mas não se limitando, ao prospecto preliminar elaborado nos termos do artigo 20 da Resolução 160, ao prospecto definitivo, conforme modelo constante do Anexo E da Resolução 160, a lâmina da Oferta, conforme modelo constante do Anexo J da Resolução 160, o documento de aceitação da Oferta, ao Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Distribuição, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o material publicitário da Oferta e os documentos de suporte e apresentações aos potenciais investidores, caso aplicáveis, o requerimento de registro da Oferta, a declaração da Emissora nos termos do artigo 27, item "c" da Resolução CVM 160, caso aplicável, os quais conterão, conforme aplicável, todas as condições da Emissão aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas entre as Partes;

(xvi) realização e conclusão satisfatória, por parte dos Coordenadores e dos Assessores Legais, do levantamento de informações e do processo de *Due Diligence*, bem como dos procedimentos de *Back-up* e *Circle-up*, cujo escopo foi determinado pelos Coordenadores e o assessor legal dos Coordenadores, observadas as disposições da Resolução 160, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, o qual considerará, inclusive, as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora as quais deverão ser verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, observadas as disposições da Resolução 160;

(xvii) entrega, aos Coordenadores, em até 01 (um) dia útil antes da data de liquidação dos CRI, da versão final de opinião legal emitida pelos Assessores Legais, em termos satisfatórios aos Coordenadores, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, que deverá confirmar, entre outros: (a) a conformidade da representação dos participantes da Oferta nos Documentos da Operação; (b) a existência, validade, legitimidade e exequibilidade da Emissão, da Oferta, da Garantia e dos Documentos da Operação; (c) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão e da Garantia, 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 Emissão e da Garantia e as analisadas durante o procedimento de Due Diligence; e (e) ausência de indícios de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta ("Legal Opinion");

(xviii) encaminhamento pelos auditores independentes da Devedora dos documentos previstos na carta de contratação, em termos aceitáveis aos Coordenadores e de acordo com as normas aplicáveis, anteriormente à publicação do anúncio de início da Oferta e o encaminhamento da via final dos documentos, impreterivelmente, até a data de liquidação da Oferta;

(xix) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras e/ou no processo de Due Diligence da Devedora e da Emissora, da Aliansce Assessoria e/ou da SPE, que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica, reputacional da Devedora, da Emissora, da SPE e/ou da Aliansce Assessoria e/ou a Oferta;

(xx) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emissora, à Devedora, à SPE e à Aliansce Assessoria, ou a quaisquer de suas controladas, direta ou indireta, Condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;

(xxi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômica, financeira, jurídica, reputacional ou operacional da Emissora, da Devedora, da SPE e/ou da Aliansce Assessoria, exceto se justificado pela Emissora, pela Devedora, pela SPE e/ou pela Aliansce Assessoria e previamente aprovados pelos Coordenadores;

(xxii) não ocorrência de (a) um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária descritas no Contrato de Distribuição, (b) ausência de descumprimento das obrigações da Emissora, da Devedora, da SPE e/ou da Aliansce Assessoria no âmbito do Contrato de Distribuição (c) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas nos documentos da Emissão;

(xxiii) não ocorrência de alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Devedora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável;

(xxiv) não ocorrência de venda ou alienação, a qualquer título, de fração ideal de qualquer dos Imóveis de propriedade da SPE objeto da garantia real, bem como não ocorrência de qualquer ato ou fato em relação aos Imóveis que, na opinião dos Coordenadores, impacte adversamente o valor das garantias;

(xxv) inexistência de descumprimento pela Emissora, pela Devedora, pela SPE e/ou pela Aliansce Assessoria da Legislação Socioambiental (conforme abaixo definida), a não ser que (a) haja o respectivo questionamento de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou (b) seu descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante (conforme abaixo definido) ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora;

(xxvi) inexistência de descumprimento pela Emissora, pela Devedora, pela SPE e/ou pela Aliansce Assessoria da legislação que versa sobre o não incentivo a prostituição, não utilização ou incentivo a mão-de-obra infantil e/ou a trabalho em condição análoga à de escravo ou, ainda, relacionados a raça e gênero e direitos dos silvícolas ("Legislação de Proteção Social");

(xxvii) inexistência de violação, pela Emissora e/ou pela Devedora e/ou pela SPE e/ou pela Aliansce Assessoria, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, crimes contra a ordem econômica ou tributária de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, as Leis nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, nº 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), e desde que aplicável à Emissora e/ou à Devedora e/ou à SPE e/ou à Aliansce Assessoria, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Acy* ("Leis Anticorrupção"), exceto pelo processo nº 1001485-39.2020.8.26.0609 e pela Ação Penal nº 5001489-18.2013.4.04.7005, em tramite perante a 4ª Vara Federal da Comarca de Cascavel/PR, conforme descrito no último arquivamento de Formulário de Referência da Devedora que esteja disponível na data de assinatura do Contrato de Distribuição;

(xxviii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Emissora, da Devedora, da SPE, da Aliansce Assessoria, de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definido), da SPE e/ou da Aliansce Assessoria; (b) pedido de falência da Emissora, da Devedora, da SPE, da Aliansce Assessoria, de suas Controladas Relevantes, da SPE e/ou da Aliansce Assessoria, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; ou (c) propositura, pela Emissora, pela Devedora, pela SPE, pela Aliansce Assessoria, pelas Controladas Relevantes, da SPE e/ou da Aliansce Assessoria, de medida judicial contra o direito de credores declararem antecipadamente vencidas dívidas ou de excutir garantias (cautelares ou não), de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão/homologação pelo juiz competente; e

(xxix) Aprovação da Emissão pelos comitês internos dos Coordenadores.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Devedora de (a) reembolsar os Coordenadores por todas as Despesas (conforme definido abaixo) incorridas com relação à Emissão, à Oferta e/ou relacionadas ao escopo do Contrato de Distribuição, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de envio de correspondência nesse sentido, juntamente com as respectivas cópias dos comprovantes das Despesas (conforme definido abaixo), nos termos da Cláusula 11.6 abaixo; e (b) caso ocorra o não atendimento de qualquer das Condições Precedentes descritas no Contrato de Distribuição por ato ou omissão imputável exclusivamente à Devedora, a Devedora também terá a obrigação de pagar aos Coordenadores a Comissão de Descontinuidade, nos termos da Cláusula de Comissionamento, sendo certo que as obrigações relativas à Exclusividade e Indenização deverão permanecer em vigor nos respectivos prazos indicados no Contrato de Distribuição.

A renúncia pelos Coordenadores, ou a concessão de prazo adicional que os Coordenadores entenderem adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima só será admitida por escrito, subscrita por representantes legais dos Coordenadores, e não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia dos Coordenadores quanto ao cumprimento, pela Devedora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Coordenadores, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas estimadas com auditores, advogados, demais prestadores de serviços e outras despesas serão de responsabilidade do Patrimônio Separado arcadas pela Securitizadora mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas e/ou pagas diretamente pela Devedora, conforme o caso, conforme descrito abaixo indicativamente:

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Comissão de Estruturação e Coordenação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Colocação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Distribuição	Flat	R$ 12.272.258,25	9,65%	R$ 13.583.019,65	BBI/XP/BBA/ Participantes Especiais
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal dos Coordenadores	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Assessor Legal da Devedora	Flat	R$ 170.000,00	17,00%	R$ 181.140,12	Stocche Forbes
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch Ratings
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch Ratings
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	EY
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 123.867,65	0,00%	R$ 123.867,65	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.896,82	0,00%	R$ 4.896,82	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 187.500,00	0,00%	R$ 187.500,00	CVM
Total				**R$ 17.861.591,35**	

15.1 Formulário de Referência da Emissora e da Devedora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e da Devedora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e as informações exigidas no item 15.1 e 15.3 da sessão "*Informações do Prospecto*" do Anexo E da Resolução CVM 160, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora e da Devedora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora e da Devedora e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora e da Devedora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora e no Formulário de Referência da Devedora, elaborados nos termos da Resolução CVM 80, que, se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- www.cvm.gov.br (neste *website*, 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").

- www.cvm.gov.br (neste website, clicar na opção a esquerda em "Companhias - Demonstrações Financeiras, cadastro, documentos, fato relevante, formulário de referência", em seguida clicar em "Consulta de Documentos de Companhias", no campo de consulta buscar por "ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2020 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "Dados Econômico-Financeiros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo tipo de documento "Demonstrações Financeiras Anuais Completas" com a data de referência "31/12/2021" e/ou "31/12/2020" mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento").

O Formulário de Referência da Emissora e da Devedora não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due diligence* com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora e da Devedora. Para maiores informações, vide o fator de risco "Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora e do Formulário de Referência da Devedora" constante na página 41 deste Prospecto.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

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 normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.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".

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR DA DEVEDORA

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem a Lei das Sociedades por Ações, as normas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.sistemas.cvm.gov.br (neste website, clicar na opção a esquerda em "Companhias - Demonstrações Financeiras, cadastro, documentos, fato relevante, formulário de referência", em seguida clicar em "Consulta de Documentos de Companhias", no campo de consulta buscar por "**ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**", clicar em "+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA" e selecionar "Período" no campo "Período de Entrega", e posteriormente preencher no campo "de:" a data de 01/01/2020 e preencher no campo "até:" a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar "Dados Econômico-Financeiros", e em seguida, clicar em "consultar". Procure pelo tipo de documento "Demonstrações Financeiras Anuais Completas" com a data de referência "31/12/2021" e/ou "31/12/2020" mais recente de entrega. Na coluna "Ações", clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição "visualizar o documento").

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Companhia, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, elaboradas de acordo com a NBC TG 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional de relatório financeiro IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, podem ser encontradas no seguinte *website*:

- www.ri.alianscesonae.com.br (neste website, acessar "Informações Financeiras", clicar em "Central de Resultados", no 3T22 selecionar o arquivo "Demonstrações Financeiras: ITR/DFP"

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo, foram objeto, respectivamente, de auditoria e revisão por parte dos Auditor Independente da Devedora.

AUTORIZAÇÕES SOCIETÁRIAS

Autorização Societária da Emissora: A Emissão e a Oferta dos CRI foram autorizadas pela Emissora, nos termos do seu Estatuto Social e da legislação aplicável, de forma genérica, pela diretoria da Emissora, conforme a ata de reunião da diretoria da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob n.º 428.626/22-1, por meio da qual foi autorizada, nos termos do artigo 16, parágrafo único do Estatuto Social da Emissora, a emissão de certificados de recebíveis Imobiliários da Emissora até o limite de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sendo que, até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, inclusive já considerando os CRI objeto desta Emissão, não atingiu este limite.

Autorização Societária da Devedora

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 13 de fevereiro de 2023, na qual foram deliberados, dentre outras matérias: **(i)** a realização da emissão das Debêntures, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações e com o estatuto social da Devedora, inclusive o aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(iii)** a realização da Operação de Securitização; **(iv)** a autorização à diretoria da Devedora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da emissão das Debêntures e da Operação de Securitização; e **(v)** formalizar e efetivar a contratação dos Coordenadores, do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços necessários à implementação da emissão das Debêntures e da Oferta.

Autorização Societária da Seriema

A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, foi aprovada pela Seriema por meio da reunião de sócios realizada em 13 de fevereiro de 2023.

Autorização Societária da Aliansce Assessoria

A outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, foi aprovada pela Aliansce Assessoria por meio da reunião de sócios, realizada em 13 de fevereiro de 2023.

Estatuto Social da Securitizadora e da Devedora

A Securitizadora tem por objeto social: (i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio; (ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros; (iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades (iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades; (v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão; (vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros; (vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e (viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

A Devedora tem por objeto social: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas ser exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Créditos Imobiliários e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado. O Termo de Securitização, além de descrever os Créditos Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos. Adicionalmente, referido instrumento deverá prever os deveres e obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Acesso ao Termo de Securitização: www.opeacapital.com (neste website, acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª séries da 134ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.", e assim obter o Termo de Securitização)

Escritura de Emissão de Debêntures

A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada entre a Emissora e a Devedora, por meio da qual foram colocadas, de forma privada, as Debêntures, exclusivamente para a Securitizadora, sem intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, para vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, aos CRI.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

1. EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa
CEP: 01455-000 – São Paulo – SP
At.: Sra. Flávia Palácios
Telefone: +55 (11) 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

2. COORDENADORES

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3950, 10º andar
04537-132 – São Paulo, SP
At.: Sr. Rafael Garcia
Telefone: +55 11 93222-2702
E-mail: rafaelgarcia.lima@bradescobbi.com.br
Website: www.bradescobbi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º ao 5º andares, Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo – SP
At.: Sra. Andrea Pinheiro
Tel.: +55 (11) 97608-2818
E-mail: andrea.pinheiro@itaubba.com/ IBBA-FixedIncomeCIB@corp.bba.com.br

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon
CEP 22440-032, Rio de Janeiro – RJ
At.: Departamento Jurídico
E-mail: juridicomc@xpi.com.br

3. ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES

Tauil & Chequer Advogados Associado a Mayer Brown
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.455 - 5º, 6º e 7º andares
CEP: 04543-011– São Paulo – SP
At.: Sr. Bruno Cerqueira / João Bertanha
Telefone: +55 11 2504-4694
E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com.br / jbertanha@mayerbrown.com.br

4. ASSESSOR JURÍDICO DA DEVEDORA

Stocche Forbes Advogados
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar
CEP 04538-132, São Paulo - SP
At.: Sr. Frederico Moura / Ravel T. Carvalho
Telefone: +55 11 3755-5402
E-mail:fmoura@stoccheforbes.com.br/ rtcarvalho@stoccheforbes.com.br
Site: www.stoccheforbes.com.br

5. AGENTE FIDUCIÁRIO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Sala 132 – Parte
CEP 04.534-004– 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; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br
(esse último para preço unitário do ativo).

6. AGENTE DE LIQUIDAÇÃO

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05425-020 – São Paulo, SP
CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88
At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: corporate@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação

7. AUDITORES INDEPENDENTES *Da Devedora:* **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda.** Praia de Botafogo, nº 370, 6º ao 10º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ At.: Roberto Martorelli Telefone: (21) 3263-7000 E-mail: roberto.martorelli@br.ey.com Site: www.ey.com.br *Da Emissora:* **GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.,** Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conjunto 121, torre 4 CEP 04571-900, São Paulo, SP At.: Alcides Neto Tel.: (11) 3886-5100 E-mail: financeiro.ata@br.gt.com Site: https://www.grantthornton.com.br/	**8. DEVEDORA** **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.** Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara Tel.: (21) 2176-7272 e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br e daniella.guanabara@alianscesonae.com.br
9. ESCRITURADOR **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 – São Paulo, SP CNPJ/ME: 22.610.500/0001-88 At.: Eugênia Souza / Marcio Teixeira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: corporate@vortx.com.br; pu@vortx.com.br (para fins de precificação)	

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A SECURITIZADORA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E NA CVM.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A Emissora declara que encontra-se registrada como companhia securitizadora na CVM na categoria S1, nos termos da Resolução CVM 60, bem como que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas neste Prospecto.

A Emissora declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que:

(i) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição no âmbito da Oferta, tendo verificado a legalidade e a ausência de vícios na Oferta e na emissão dos CRI;

(ii) o Prospecto Preliminar, o Termo de Securitização e este Prospecto Definitivo contêm as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores dos CRI ofertados, da Emissora, da Devedora de suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo tais informações verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(iii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;

(iv) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(v) nos termos da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas Debêntures, sobre o Fundo de Despesas e sobre a Conta Centralizadora, bem como sobre outros valores a eles vinculados e/ou depositados na Conta Centralizadora; e

(vi) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização.

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 6º e do inciso V do artigo 11 da Resolução CVM 17, exclusivamente para os fins do processo de registro da Oferta na CVM, que verificou, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, bem como que não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17.

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O Coordenador Líder declara, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, atualidade e suficiência das informações prestadas neste Prospecto da Oferta e no Termo de Securitização, para assegurar que:

(i) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo contêm, todas as informações relevantes e necessárias a respeito dos CRI, da Emissora, de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora e quaisquer outras informações relevantes, com relação às quais tomou todas as cautelas para assegurar que sejam verdadeiras, precisas, consistentes, precisas, atuais e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60.

17. INFORMAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA

Breve Histórico da Devedora

A Aliansce Sonae + brMalls é resultado da combinação de negócios entre a Aliansce Sonae Shopping Centers ("Aliansce Sonae") e a Br Malls Participações S.A. ("brMalls"). Em junho de 2022, a fusão entre Aliansce Sonae e brMalls foi aprovada pelos acionistas de ambas as companhias em suas respectivas Assembleias Gerais Extraordinárias. Em novembro de 2022, o Conselho Administrativo de Defesa Econômica ("CADE") aprovou a operação sem restrições e, em dezembro de 2022, foi anunciado o cumprimento das demais condições suspensivas. No dia 6 de janeiro de 2023, a combinação de negócios foi consumada, consolidando um portfólio com 62 shoppings.

A Aliansce Sonae + brMalls está presente nas cinco regiões do Brasil, oferecendo a mais completa plataforma de serviços, entretenimento, *lifestyle* e compras. São mais de 11.000 lojas, proporcionando ao público um mix diferenciado que atende a diferentes perfis, hábitos, regiões e classes sociais. A companhia é *full service*: atua desde o planejamento e desenvolvimento do projeto até o gerenciamento da estrutura, gestão financeira, comercial, jurídica e operacional de shopping centers.

A Aliansce Sonae + brMalls foi criada em 2023, porém sua jornada começa bem antes, coincidindo com a história do segmento de shopping centers no Brasil.

Seguem abaixo históricos:

Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.

A Companhia é resultado da combinação dos negócios da Aliansce Shopping Centers S.A. ("Aliansce") e Sonae Sierra Brasil S.A. ("Sonae"). Em 25 de junho de 2019, foi aprovada pelas Assembleias Gerais Extraordinárias da Aliansce e da Sonae a combinação dos seus negócios, por meio da incorporação da Aliansce pela Sonae, mediante o cumprimento de condições previstas no Protocolo e Justificação de Incorporação e no Acordo de Associação, ambos celebrados em 6 de junho de 2019 entre as administrações da Aliansce e da Sonae.

Em 5 de agosto de 2019, os Conselhos de Administração da Aliansce e da Sonae confirmaram a efetiva consumação da combinação dos negócios, com a consequente extinção da Aliansce e a sucessão, pela Sonae, de todos os seus bens, direitos e obrigações. Na mesma data, a Companhia passou a adotar a denominação social "Aliansce Sonae Shopping Centers S.A." e o novo estatuto social da Companhia, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de junho de 2019, passou a ter eficácia. Na mesma data, as ações de emissão da Companhia passaram a ser negociadas na B3 com o novo código de negociação "ALSO3" e nome de pregão "AlianscSonae". O novo estatuto social da Companhia foi ratificado pela Assembleia Geral Extraordinária de acionistas em 23 de outubro de 2019.

Como resultado do anúncio da combinação de negócios e expectativa positiva para a nova empresa combinada, em 3 de julho de 2019, a agência de classificação de risco Fitch Ratings elevou o rating de crédito da Companhia para "AAA(bra)". A elevação do rating seguiu o anúncio de que o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) aprovou, sem restrições, a combinação de negócios das duas companhias, em 1º de julho de 2019. O rating "AAA(bra)" foi afirmado em 2 de junho de 2020 e 27 de maio de 2021 com perspectiva estável.

Em linha à estratégia de gestão de portfólio e crescimento da Companhia, logo após a consumação da combinação de negócios, a Companhia anunciou, em 29 de agosto de 2019, a aquisição de participações adicionais no Shopping Taboão, Shopping Grande Rio e Loja C&A no Shopping da Bahia, concluída no 4º trimestre de 2019. Em 22 de outubro de 2019, anunciou a venda das participações no Shopping West Plaza, concluída em dezembro de 2019, e, no Shopping Santa Úrsula, concluída em fevereiro de 2020; e, a redução das participações no Boulevard Shopping Campos e Parque Shopping Belém, concluídas em março de 2020. Em abril de 2020, concluiu a venda de participação no Boulevard Shopping Vila Velha; em janeiro de 2021, concluiu a aquisição de participação adicional no Shopping da Bahia, em abril de 2021, concluiu a aquisição de participação adicional no Shopping Leblon e, em dezembro de 2021 concluiu venda de participação no Via Parque Shopping.

Em agosto de 2021, foi lançada a Alsotech o braço de transformação "figital" do varejo, com base em tecnologias próprias e de terceiros. A Alsotech é uma subsidiária da Aliansce Sonae, em sociedade com German Quiroga, uma das principais referências em e-commerce do país e que contribuiu para a

construção do atual varejo digital brasileiro. O veículo da Aliansce Sonae possui como foco a promoção do engajamento do consumidor, disponibilização de plataformas de e-commerce e marketplace, estruturação de um ecossistema de logística e otimização a análise de dados.

A estratégia da Alsotech está sustentada por iniciativas de corporate venture capital, e anunciou no segundo semestre de 2021, investimento inicial em duas startups que atuam em áreas essenciais à jornada figital do cliente: a Box Delivery e a Hubsell. A Box Delivery é uma logtech focada no desenvolvimento de tecnologias para entrega last-mile e a Hubsell é uma plataforma fundada em 2014 e que funciona como um hub de integração de mercado, atuando na conexão de lojistas às plataformas de e-commerce e marketplace.

Abaixo destacamos os históricos da Aliansce e da Sonae antes da combinação dos negócios.

Aliansce Shopping Centers S.A.

Em 22 de dezembro de 2003, a companhia denominada "Cayapas Empreendimentos Imobiliários Ltda." foi constituída por meio de uma joint venture entre o Sr. Renato Feitosa Rique e a General Growth Properties, Inc., iniciando suas operações em 2004.

Na sequência, em junho de 2005, a denominação da companhia foi alterada para "Aliansce Shopping Centers Ltda.", e, em março de 2007, ocorreu a transformação desta em sociedade por ações de capital fechado, o que resultou em nova alteração na sua denominação, passando essa a ser "Aliansce Shopping Centers S.A.".

Em julho de 2013, a Aliansce comunicou ao mercado a celebração de contrato de alienação da participação acionária detida pela General Growth Properties em parte para a Canada Pension Plan Investment Board ("CPPIB") e em parte para a Rique Empreendimentos e Participações Ltda., empresa detida pelo Sr. Renato Rique.

A companhia, com atuação em todas as regiões do Brasil, era uma das empresas líderes do setor de shopping centers e a segunda maior administradora de shoppings do país, dentre as seis empresas de capital aberto do setor em termos de números de shoppings administrados, conforme informações públicas divulgadas por estas, atuando como proprietária e administradora, participando ativamente de todas as fases do negócio, desde o planejamento e desenvolvimento do empreendimento até sua comercialização e administração.

Em 29 de janeiro de 2010, as ações da Aliansce passaram a ser negociadas na B3, no segmento do Novo Mercado, sob o código "ALSC3", e, em abril de 2012, a companhia realizou a aquisição de controle em cinco shopping centers ao comprar o maior sócio neste portfólio.

Em dezembro de 2012, a Aliansce realizou nova oferta pública - de distribuição primária de ações ordinárias de sua emissão, totalizando o montante total de R$447,6 milhões.

Nos anos que se seguiram, a Aliansce anunciou a alienação do Boulevard Corporate Tower (fevereiro de 2014), concluiu a venda parcial de sua participação no Via Parque Shopping (setembro de 2015) e a aquisição de 2,2% do Shopping da Bahia (dezembro de 2015).

Em setembro de 2016, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, foi aprovado um aumento de capital privado, totalizando montante de R$600 milhões.

Nos últimos anos, a Aliansce anunciou a conclusão da aquisição de 25,1% de participação no Shopping Leblon (outubro de 2016), de 5,0% do Boulevard Belém e de 25,0% do Parque Shopping Belém (abril de 2017), bem como a aquisição de 100% das quotas do CTBH Fundo de Investimentos Imobiliário, proprietário do Boulevard Corporate Tower, anexa ao Boulevard Shopping Belo Horizonte (maio de 2017), a venda de 24,0% da participação no Caxias Shopping (dezembro de 2017), a celebração de acordo para alienação do Boulevard Corporate Tower (novembro de 2018) e a aquisição de participação de 4,9% do Shopping Leblon (maio de 2019).

Sonae Sierra Brasil S.A.

A Sonae Sierra Brasil Ltda. foi constituída, em junho de 2003, como sucessora das atividades do grupo português Sonae Sierra no Brasil, tendo, nos anos subsequentes à sua constituição, inaugurado o Boavista Shopping (abril de 2004) e adquirido participação nos Shopping Centers Plaza Sul (novembro de 2005), Metrópole, Tivoli e Plaza Sul (janeiro e junho de 2007).

Em maio de 2008, a Sonae Sierra Brasil Ltda. foi transformada em sociedade anônima tendo sua razão social alterada para "Sonae Sierra Brasil S.A.", e, na sequência, a companhia inaugurou o Manauara Shopping (abril de 2009) e adquiriu participação adicional no Shopping Metrópole (outubro de 2009), bem como inaugurou a primeira expansão do Parque D. Pedro Shopping (novembro de 2010).

Em fevereiro de 2011, foi realizada a abertura de capital da Sonae e iniciada a negociação das ações da companhia (SSBR3) na B3.

Nos anos que se seguiram, houve a inauguração da expansão dos Shoppings Campo Limpo (setembro de 2011) e Metrópole (novembro de 2011), a inauguração do Uberlândia Shopping (março de 2012), a aquisição de participação adicional no Franca Shopping (outubro de 2012) e a venda das participações da Sonae no Pátio Brasil Shopping, Shopping Penha e Tivoli Shopping (novembro de 2012).

Mais recentemente, foram inaugurados o Boulevard Londrina Shopping e o Passeio das Águas Shopping (maio e outubro de 2013, respectivamente), concluída a venda do Boavista Shopping (março de 2016) e a compra de participação adicional de 30% no Plaza Sul (abril de 2019).

Br Malls Participações S.A.

A história da Companhia teve início em 1949, quando foi constituída a ECISA, empresa que desenvolvia atividades no setor de construção civil, dedicando-se à construção de estradas, viadutos, vias elevadas, entre outros. Dentre algumas de suas principais obras, destacam-se as nas áreas metropolitanas das cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo, trechos das rodovias federais brasileiras BR 116, BR 153, BR 040 e o porto de Assunção, no Paraguai, além da construção do sistema de galerias de águas pluviais da capital paraguaia. A partir da década de 70, a ECISA ingressou no setor de desenvolvimento e investimento em shopping centers e foi gradualmente reduzindo suas demais atividades. Foi responsável pelo planejamento, comercialização, incorporação e construção do Conjunto Nacional Brasília, o primeiro empreendimento brasileiro concebido dentro dos padrões e conceitos que caracterizam um shopping center. No período entre 1980 e 2000, a ECISA construiu e administrou o Shopping Recife (PE), o Norte Shopping (RJ), o ShoppingCampo Grande (MS), o Shopping Del Rey (MG), o Shopping Iguatemi Caxias do Sul (RS) e o Shopping Villa- Lobos (SP). No final da década de 1990, as atividades da ECISA de administração de shopping centers e comercialização de lojas e espaços de mall & merchandising foram transferidos para outras sociedades de propósito específico constituídas para esse fim, sendo criadas a EGEC – Empresa Gerenciadora de Empreendimentos Comerciais S.A e a Dacom Gestão Comercial (posteriormente incorporada pela EGEC – Empresa Gerenciadora de Empreendimentos Comerciais S.A.), as quais passaram a prestar serviços aos shopping centers em que a ECISA detinha participação e aos shopping centers de propriedade de terceiros.

Em 13 de novembro de 2006, a Companhia recebeu investimento da Equity International, de modo que o nosso capital social passou a ser distribuído basicamente entre a Private Equity Partners A, LLC, Private Equity Partners B, LLC e a Equity International. Na mesma data, a Companhia, através de sua subsidiária integral Licia Participações Ltda., subscreveu ações que representam 28,8% do capital social da ECISA Engenharia e da ECISA Participações. À época, a totalidade das ações de nossa emissão era detida pelo Private Equity Partners A, LLC, Private Equity Partners B, LLC e pela Equity International, os quais passaram então a deter participação indireta na ECISA Engenharia e na ECISA Participações.

Em 2 de janeiro de 2007, adquirimos a totalidade das quotas representativas do capital social da EGEC Par II Participações Ltda. por R$15.700 mil e passamos a deter participação acionária, indireta, de 65,5% na GS Shopping, que possui participação imobiliária de 59,1% no Goiânia Shopping. Dessa forma, passamos a deter, indiretamente, 38,7% do Goiânia Shopping, sendo que, em abril do mesmo ano, aumentamos nossa participação em 6,9%.

Em 5 de fevereiro de 2007, adquirimos 100% do Shopping Estação, por meio de nossa controlada Nattca por R$108.900 mil. Em 1º de março de 2007, através da SPE Indianápolis: (i) adquirimos participação societária indireta de 10,0% do Pantanal Shopping; e (ii) adquirimos debêntures de emissão da Maia e Borba S.A., as quais asseguram remuneração correspondente a 50% do resultado líquido do Araguaia Shopping, empreendimento comercial explorado pela referida sociedade.

Em 11 de abril de 2007, adquirimos 0,7% de participação no ABC e em 13 de abril de 2007, adquirimos 100% das ações de emissão da EPI, detentora de 11,5% do Shopping Piracicaba, 34,2% do Shopping Iguatemi Maceió, 12,2% do Shopping Iguatemi Belém e 17,2% do Amazonas Shopping.

Em maio de 2007, realizamos ainda oferta pública de distribuição primária de nossas ações ordinárias por meio da qual distribuímos um total de 43.807.911 ações ordinárias nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão no Brasil, com esforços de colocação no exterior, sob a forma de Global Depositary Shares, representados por Global Depositary Receipts. As ações foram registradas para negociação no segmento especial de negociação de valores mobiliários da BM&FBOVESPA, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, perfazendo o montante líquido de R$621.221,9 mil sendo que R$576.175,1 mil foram recebidos em 11 de abril de 2007 e R$45.046,7 mil foram recebidos em 8 de maio de 2007.

Em 2007, adquirimos a totalidade das ações de emissão da Graúna, detentora de 100,0% do Shopping Tamboré, bem como de área adjacente ao Shopping. Além disso, fizemos diversas aquisições de participação, quais sejam: (i) 17,6% do Iguatemi Maceió; (ii) 6,1% do Amazonas Shopping; (iii) 3% do Shopping Piracicaba; (iv) 35,9% do Natal Shopping; (v) 45% no Curitiba Shopping; e (vi) 35% no Top Shopping.

Em 3 de julho de 2007, adquirimos a totalidade das quotas da Exíma, que detém 0,98% do Minas Shopping e 13,0% do Big Shopping.

Em 16 de julho de 2007, adquirimos a totalidade do capital social das empresas que compunham o Grupo In Mont e, dessa forma, participação nos shoppings Fashion Mall, Ilha Plaza, Niterói Plaza e Rio Plaza.

Em 3 de agosto de 2007, adquirimos participação no Esplanada Shopping de 2,40% e no dia 9 do mesmo mês, no shopping Villa-Lobos de 12,90%.

Em outubro de 2007, realizamos segunda oferta pública de distribuição primária de nossas ações ordinárias por meio da qual distribuímos um total de 26.578.000 de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão, sendo 23.872.400 ações no Brasil e 2.705.600 ações no exterior, sob a forma de Global Depositary Shares, representados por Global Depositary Receipts. As ações foram registradas para negociação no segmento especial de negociação de valores mobiliários da BM&FBOVESPA, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, perfazendo o montante total líquido de R$573.341,1 mil sendo que R$511.474,5 mil foram recebidos em 23 de outubro de 2007 e R$61.866,6 mil foram recebidos em 23 de novembro de 2007. Por sua vez, os GDSs perfizeram o montante total líquido de R$67.640 mil. Após tal oferta, nosso capital social foi aumentado para R$1.839.292.196,23 representado por 170.544.139 ações, as quais possuirão características idênticas àquelas das ações já existentes, fazendo jus aos mesmos direitos que são conferidos a estas.

Além dos eventos societários acima descritos, em linha com nossa estratégia de negócios, em 2007, concluímos as seguintes aquisições de participações: (i) 10,0% do Fashion Mall (RJ) em 4 de outubro de 2007 e 7,6% em 1º de novembro de 2007 (aumentos de participação); (ii) 10,0% do Shopping Mueller Joinville (SC) em 19 de outubro de 2007 (aquisição de participação); (iii) 2,6% do Goiânia Shopping (GO) em 22 de outubro de 2007 (aumento de participação); (iv) 1,0% do Esplanada Shopping (SP) em 14 de novembro de 2007 (aumento de participação); (v) 1,1% do Pátio Belém (PA) (aumento de participação) e 3,0% do Shopping Metro Tatuapé (SP) (aquisição de participação) todas em 05 de dezembro de 2007; (vi) 5,0% do Shopping Center São Luís (MA) em 5 de dezembro de 2007 (aquisição de participação).

Em 2008, a Companhia constituiu o seu programa de American Depositary Receipts (ADRs), e em janeiro de 2009, a Companhia elevou o programa ao nível 1, permitindo a negociação das mesmas no mercado secundário ou de balcão, disponibilizando as ações a um número maior de investidores nos Estados Unidos e no mundo.

Em abril de 2009, os acionistas EI Brazil Investments LLC, Private Equity Partners A, LLC e Private Equity Partners B, LLC, venderam 5.500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia, em leilão organizado na BM&FBOVESPA. Os recursos desta venda foram utilizados para liquidar a totalidade da dívida contraída para financiar a aquisição original de nossas controladas ECISA Engenharia e ECISA Participações. A Equity International e o Private Equity Partners A, LLC, Private Equity Partners B venderam, cada uma, aproximadamente 10,0% de suas respectivas participações.

Em julho de 2009, realizamos segunda oferta pública de distribuição primária e secundária de nossas ações ordinárias por meio da qual distribuímos um total de 48.455.481 de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão, sendo 6.355.481 ações no Brasil e 2.100.000 ações no exterior, sob a forma de Global Depositary Shares, representados por Global Depositary Receipts. As ações foram registradas para negociação no segmento especial de negociação de valores mobiliários da BM&FBOVESPA, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, perfazendo o montante total líquido de R$726.832,2 mil.

Em janeiro de 2010, os acionistas Private Equity Partners A, LLC e Private Equity Partners B, LLC, alienaram a totalidade de suas ações da Companhia, correspondente à 13.721.092 ações ordinárias, representativas de 6,78% do capital social da Companhia, em leilão realizado na bolsa de valores.

Em julho de 2010, o acionista EI Brazil Investments, LLC alienou parte de suas ações da Companhia, correspondente à 18.200.000 ações ordinárias, representativas de 8,96% do capital social da Companhia, em leilão realizado na bolsa de valores.

Em outubro de 2010, o acionista EI Brazil Investments, LLC alienou a totalidade de suas ações da Companhia, correspondente à 10.934.016 ações ordinárias, representativas de 2,72% do capital social da Companhia, em leilão realizado na bolsa de valores.

Em janeiro de 2011, concluímos a venda total de nossa participação no Esplanada Shopping, subtraindo 814,9 m² do ABL ("Área Bruta Locável") próprio da Companhia.

Em 21 de janeiro de 2011, a Companhia emitiu US$ 230 milhões em títulos de crédito perpétuo ("perpetual bonds") através de sua subsidiária BR Malls International Finance Ltd. Os títulos são denominados em dólares americanos e com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 8,5% ao ano. A BR Malls International Finance Ltd. tem a opção de recompra dos títulos a partir de 12 de janeiro de 2016. Os títulos estão admitidos para negociação no mercado secundário por meio da plataforma da Luxembourg Stock Exchange.

Em maio de 2011, realizamos nossa quarta oferta pública de distribuição primária de nossas ações ordinárias por meio da qual distribuímos um total de 42.500.000 de ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de nossa emissão. As ações foram registradas para negociação no segmento especial de negociação de valores mobiliários da BM&FBOVESPA, disciplinado pelo Regulamento do Novo Mercado, perfazendo o montante total líquido de R$716.380 mil.

Em linha com nossa estratégia de negócios, inauguramos, em 2011: o Via Brasil Shopping no Rio de Janeiro (RJ) e a expansão do Shopping Tamboré (SP), em abril. A inauguração da expansão do Campo Grande, localizado em Campo Grande (MS) e o lançamento do Mooca Plaza Shopping, localizado em São Paulo (SP), aconteceram em novembro.

Além dos eventos societários acima descritos, continuando em linha com nossa estratégia de negócios, em 2011, concluímos as seguintes aquisições de participações:

(i) 30% do ABL total do Shopping Crystal Plaza no dia 4 de janeiro de 2011; (ii) 15,3% do Shopping Piracicaba, na mesma data, além de aumentar 2,5% a mais em 2 de setembro; (iii) 95% de Participação no Shopping Paralela em Salvador (BA), em 29 de abril; (iv) o Portfólio Catuaí, com os shoppings Catuaí Shopping Londrina e Catuaí Shopping Maringá, localizados no estado do Paraná, em 5 de agosto, além dos dois projetos greenfield no mesmo estado: Londrina Norte Shopping e Catuaí Shopping Cascavel; e (v) em novembro de 2011, adquirimos 100% do Shopping Jardim Sul (SP) pelo preço total de R$460.000 mil.

O Contrato de Compra e Venda firmado em 2011, no âmbito da aquisição de 70% da participação acionária da Alvear (Portfólio Catuaí), estabelece opção de venda da participação de 30% (trinta por cento) detida pelos sócios minoritários. Conforme previsto no contrato, a concretização da aquisição em decorrência do exercício da Opção de Venda, realizado em 11 de setembro de 2017, está condicionada ao atingimento, pelas ações de emissão da brMalls, de cotação igual ou superior a R$ 18,28, de forma que a efetivação da respectiva aquisição somente ocorrerá quando do atingimento deste valor. O preço para a aquisição de 30% da Alvear tem como referência o valor original do negócio.

A Companhia informa que recebeu, em 11 de setembro 2017 notificação de manifestação de interesse de exercício de opção de venda ("Opção de Venda") da participação de 30% (trinta por cento) detida pelos sócios Alvear.

Continuando com nossa estratégia de negócios, em 2012, concluímos as seguintes aquisições de participações:

(i) Em 14 de fevereiro de 2012, adquirimos 33% de participação no Itaú Power Shopping em Contagem – Minas Gerais; (ii) em 3 de abril de 2012, adquirimos 50% de participação no Rio Anil Shopping em São Luis, na mesma data adquirimos uma participação de 50% na futura expansão do shopping; (iii) em 15 de junho de 2012, adquirimos uma fração adicional de 18,7% do ABL total do Shopping Villa-Lobos, localizado no estado e cidade de São Paulo; (iv) em 31 de julho de 2012, comunicamos a aquisição das ações representativas da Companhia que detém o Shopping Plaza Macaé, alcançando uma participação de 45% do shopping, localizado no Rio de Janeiro; (v) em 7 de novembro de 2012, adquirimos 100,0% do Shopping Capim Dourado, localizado na cidade de Palmas, Tocantins, adicionando 29,1 mil m2 de ABL ao nosso portfólio atingindo a marca de 50 shopping centers e; (vi) em 18 de dezembro de 2012, adquirimos participação adicional de 16,2% do ABL total do Amazonas Shopping, localizado no estado do Amazonas, passando a deter 34,1% do ativo; e adquirimos, também, 20,0% do Maceió Shopping, localizado no estado de Alagoas, passando a deter 54,2% do Shopping.

Ao longo do ano de 2012, em linha com a nossa estratégia de desenvolvimento:

(i) Em 23 de maio de 2012, inauguramos o Shopping Estação BH, na Zona Norte de Belo Horizonte. O Shopping Estação BH é o 8º shopping da Companhia no estado de Minas Gerais, que se consolida como a maior operadora de shoppings do referido estado;

(ii) Em 19 de abril de 2012, inauguramos a expansão do Shopping Recife que adicionou 7,5 mil m² ao shopping;

(iii) Em 19 de outubro de 2012, celebramos a Promessa de Permuta de Área Imobiliária por Percentual de Participação em Empreendimento Imobiliário a ser denominado Estação Cuiabá, localizado na cidade de Cuiabá, através da subsidiária Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, com a Royal Brasil Administração Empreendimentos e Participações Ltda. A escritura de Promessa de Permuta imobiliária que prevê a participação final da Companhia de 75% no empreendimento, estabelece uma opção de venda em favor do seu sócio imobiliário, que poderá ser exercida caso não ocorra a inauguração do empreendimento até 30/11/2018, por inadimplemento da Companhia;

(iv) Em 5 de novembro de 2012, inauguramos o Londrina Norte Shopping, localizado na região norte de Londrina, Paraná. A conclusão da construção do Londrina Norte Shopping adicionou 23,1 mil m2 ao ABL próprio da Companhia; e

(v) Em 14 de novembro de 2012, inauguramos o São Bernardo Plaza Shopping, localizado em São Bernardo do Campo, São Paulo. O São Bernardo Plaza Shopping foi o maior projeto greenfield já desenvolvido pela BRMalls, adicionando um total de 25,7 mil m2 de ABL próprio a BRMalls.

Em 3 de agosto de 2012, a Companhia vendeu 40% do Shopping Jardim Sul para o fundo de investimento imobiliário Shopping Jardim Sul (JRDM11B) pelo valor de R$207.500 mil.

Em 8 de outubro de 2012, inauguramos a expansão do Center Shopping Uberlândia, localizado em Uberlândia, Minas Gerais. A expansão adicionou 1.984 m2 ao ABL total do Shopping.

Em 18 de outubro de 2012, a Companhia emitiu US$ 175.000 mil em Bônus Perpétuo através de sua subsidiária BR Malls International Finance com garantia fidejussória da Companhia e de nossas controladas ECISA Participações, ECISA Engenharia e Proffito. Os títulos são denominados em dólares dos Estados Unidos da América e com pagamentos trimestrais de juros à taxa de 8,50% ao ano.

No dia 8 de maio de 2013, anunciamos a aprovação do plano de recompra de ações emitidas pela Companhia. Poderão ser adquiridas até 22.852.866 ações ordinárias, correspondendo, na data do anúncio, a 5% das ações em circulação no mercado. No segundo trimestre de 2013 recompramos a quantidade de 836.300 no valor de R$16.347.047,57.

No 3T13 recompramos a quantidade de 221.600 de ações no valor de R$4.225.308,10, totalizando no acumulado 1.057.900 e R$20.572.356 respectivamente.

No dia 13 de setembro de 2013, inauguramos a expansão do Natal Shopping. A brMalls detém 50% da SPE Mônaco que por sua vez detém 100% de participação no ativo shopping. Atualmente o Natal é administrado e comercializado pela brMalls.

No dia 31 de outubro de 2013, inauguramos a expansão do Rio Anil Shopping. A brMalls detém 50% diretamente do ativo shopping, o qual é administrado e comercializado pela mesma.

Em 28 de novembro de 2013, inauguramos o Shopping Contagem. A brMalls detém 100% da SPE Contagem que por sua vez detém 51% de participação no ativo shopping. O Contagem foi desenvolvido e comercializado pela brMalls, e a administração é realizada pela mesma.

Em 20 de dezembro de 2013, inauguramos a expansão do Shopping Sete Lagoas. A brMalls detém 79% da SPE Sfida que por sua vez detém 88,5% de participação no ativo shopping. O Sete Lagoas foi desenvolvido e comercializado pela brMalls, e a administração é realizada pela mesma.

Em 20 de dezembro de 2013, a controladora Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. vendeu a participação de 60% no direito de construção que detinha nas Torres do Shopping São Bernardo por R$8.000 mil para São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda, sendo registrado um ganho de capital na operação de R$6.400 mil.

Em 29 de abril de 2014, inauguramos a expansão do Shopping Piracicaba. A brMalls detém 100% da EPI S/A que por sua vez detém 36,89% no ativo shopping. O Shopping passou a fazer parte do portfólio da brMalls em 2007, como parte da aquisição de um portfólio de 4 shoppings (Shopping Piracicaba, Shopping Iguatemi Maceió, Shopping Iguatemi Belém e Amazonas Shopping).

Em 25 de agosto de 2014, inauguramos o Shopping Vila Velha localizado na cidade de Vila Velha, estado do Espírito Santo. O maior greenfield da Companhia adicionou 71,8 mil m² de ABL total e 35,9 mil m² de ABL próprio. A Companhia possui uma obrigação a pagar por aquisição de shopping nesse empreendimento no valor de aproximadamente R$ 237 milhões em dezembro/2017.

Em 4 de maio de 2015, a Companhia inaugurou a expansão do Shopping Campinas, no Estado de São Paulo. E em 30 de junho de 2015, a Companhia inaugurou a expansão do Shopping Capim Dourado, no Estado de Tocantins.

Em 22 de novembro de 2016, a Companhia inaugurou a expansão no Top Shopping. De acordo com a permuta negociada, a Companhia passou a ter 50% de participação no empreendimento.

Em 3 de março de 2017, a Companhia vendeu a totalidade dos 33% de participação que detinha no shopping Itaú Power por R$ 107 milhões.

Em 22 de maio de 2017, a Companhia captou o montante de R$ 1.730.088 através da Oferta Restrita de Ações, mediante a emissão de 157.280.772 ações ordinárias. Os recursos captados na emissão de ações foram destinados principalmente para a liquidação da estrutura do Bônus Perpétuo, fato esse decorrido de julho do mesmo ano.

Em linha com a estratégia de reciclagem de portfólio, a Companhia vendeu em dezembro de 2017 a totalidade a participação de 2,13% no Minas shopping, 54,2% de participação que detinha no shopping Maceió, 50% de participação que detinha na empresa no Natal shopping 75% de participação que detinha no Granja Vianna shopping e 51% de participação que detinha no shopping Paralela.

Em 14 de maio de 2018, a Companhia anunciou a parceria e investimento não majoritário na empresa Delivery Center. A Delivery Center é uma empresa de tecnologia cujo objetivo é integrar o varejo físico ao online, proporcionando a consumidores de e-commerce acesso a produtos de várias categorias com entrega same-day ou same-hour, utilizando shoppings como centros de distribuição.

Em 9 de agosto de 2018, a Companhia anunciou a parceria da brMalls com o Cubo Itaú. A parceria consiste na criação da vertical “Cubo Retail”, que foi instalada em um andar dedicado no prédio do Cubo Itaú. A vertical permitirá que a brMalls trabalhe em conjunto com startups e varejistas no desenvolvimento de novas tecnologias e soluções de varejo.

Dando continuidade à estratégia de fortalecimento do portfólio, em 29 de agosto de 2018, a Companhia concluiu a aquisição da participação de 30% detida pelos sócios minoritários da Alvear Participações S.A. nos shoppings Catuaí Londrina, Catuaí Maringá e Londrina Norte. Com esta transação, a brMalls passou a deter a totalidade da participação da Alvear em 3 dos 4 shoppings do portfólio (93,0% do Catuaí Londrina, 100% do Catuaí Maringá e 100% do Londrina Norte). Em relação ao Catuaí Cascavel, os sócios minoritários permaneceram proprietários de aproximadamente 30% e a Companhia com 70% de participação acionária, não havendo nenhum acordo de opção de compra ou venda futura entre as partes.

Em 23 de outubro de 2018 foi inaugurado o Shopping Estação Cuiabá, localizado na cidade de Cuiabá, capital do estado de Mato Grosso. O Shopping nasceu já como o maior do estado, com 47.106 m² de ABL. A Companhia detém participação de 75,0% no empreendimento, o que implicou em um aumento de ABL própria de 35.330 m².

Em 2019, no dia 25 de fevereiro, a Companhia realizou a venda de sua participação de 70,0% no Shopping Sete Lagoas. A transação reforça o compromisso da Companhia com a estratégia de reciclagem de portfólio.

Em 11 de março de 2019, a brMalls realizou a emissão de sua 7ª debênture, simples e não conversíveis em ações, no valor total de R$600 milhões, com taxa de 107,5% do CDI e vencimento no dia 11 de março de 2025.

Em linha com a estratégia de fortalecimento do portfólio, em 27 de maio de 2019, a Companhia adquiriu fração adicional de 15,0% da ABL total do Shopping Del Rey. Com a aquisição da fração adicional, a participação da brMalls no empreendimento passou a ser de 80,0%.

Em 30 de julho de 2019, a Companhia adquiriu fração adicional de 25,5% da ABL total do Shopping Iguatemi Caxias do Sul. Com a aquisição da fração adicional, a participação da brMalls no empreendimento passou a ser de 71,0%. A transação reforça a estratégia de fortalecimento do portfólio.

Em 02 de agosto de 2019, a Companhia anunciou a liquidação financeira da alienação da participação integral nos Shoppings Ilha Plaza, Casa & Gourmet Shopping, Shopping Plaza Macaé, Londrina Norte Shopping, Osasco Plaza Shopping, Shopping Contagem e Capim Dourado para fundo de investimento imobiliário administrado pelo BTG Pactual. As vendas integrais de participação estão de acordo com a estratégia de reciclagem de portfólio da brMalls.

Em 2020, em 27 de janeiro, a brMalls anunciou, em conjunto com a Multiplan, um novo investimento na empresa Delivery Center, empresa pioneira na integração do varejo online ao físico, responsável pela gestão de centrais logísticas instaladas em shopping centers e centros comerciais. O objetivo do investimento foi de aprimorar a tecnologia de integração de estoques e de conexões a marketplaces e acelerar a expansão de unidades para novas cidades.

Em 03 de fevereiro de 2020, a brMalls adquiriu fração adicional de 5,0% da ABL total do Shopping Villa- Lobos. Com a aquisição da fração adicional, a participação da brMalls no empreendimento passou a ser de 63,4%. A transação reforça a estratégia de fortalecimento do portfólio da Companhia.

Em linha com sua estratégia, em 14 de fevereiro de 2020, a Companhia adquiriu fração adicional de 38,4% da ABL total do Shopping Piracicaba. Com a aquisição da fração adicional, a participação da brMalls no empreendimento passou a ser de 75,3%.

Em 13 de março de 2020, a Companhia vendeu a totalidade de sua participação de 49,0% no Via Brasil Shopping, reforçando o compromisso da brMalls com a estratégia de reciclagem de portfólio.

Em 18 de março de 2020, a Companhia suspendeu temporariamente as atividades dos 31 shoppings de seu portfólio. Até o dia 08 de agosto de 2020, retornamos com a operação de todos os shoppings do portfólio, ainda com restrições no horário de funcionamento, seguindo todas as orientações das autoridades governamentais e os novos protocolos de segurança. A prioridade na retomada das atividades dos shoppings foi de operar com higiene máxima e zero aglomerações, de forma a garantir a integridade e segurança de todos os consumidores e funcionários.

Em 31 de março de 2020, a Companhia emitiu notas promissórias comerciais no valor de R$ 300 milhões, a um custo de CDI + 1,82% a.a. e prazo de 2 anos. Em 24 de junho de 2020, as notas promissórias comerciais foram liquidadas, trocando sua modalidade para cédula de crédito bancário, e, posteriormente, a dívida foi renegociada, com alteração do vencimento para amortizações anuais a partir de outubro de 2023e vencimento final em outubro de 2025 e nova taxa de CDI + 2,23% a.a.

Em 17 de abril de 2020, a Companhia emitiu uma cédula de crédito bancário (CCB) de R$ 400 milhões, a um custo de CDI + 3,10% a.a. e prazo de 2 anos.

Em 03 de junho de 2020, a brMalls celebrou uma parceria com a B2W e com a Delivery Center para integração das lojas dos shopping centers no B2W Marketplace. O acordo permitiu a venda dos produtos das mais de 6.000 lojas localizadas em nossos shoppings no B2W Marketplace (Americanas.com, Submarino e Shoptime), e também que as lojas estivessem integradas às soluções de O2O (Online to Off-line) e soluções da Delivery Center.

Em 05 de outubro de 2020, a brMalls anunciou um novo investimento na Delivery Center. O novo investimento, motivado pelo sucesso da estratégia de mall as a hub, e alavancado pela demanda deste serviço durante o período de necessidade de distanciamento social, e que segue em uma crescente, teve como objetivo possibilitar que a Delivery Center consolidasse sua presença nos centros urbanos já atendidos e acelerasse a expansão de suas unidades para novas cidades, além de aprimorar seus investimentos em tecnologia de integração de estoques e de conexões a marketplaces, como, por exemplo, os próprios da brMalls.

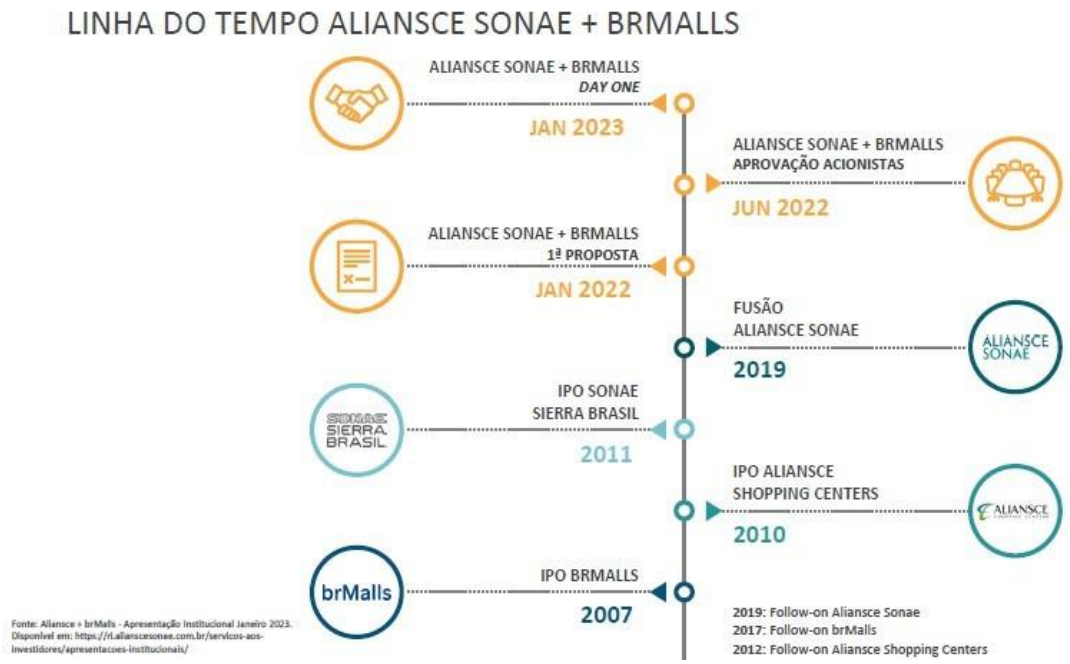
Em 04 de dezembro de 2020, a Companhia realizou a emissão de uma debênture perpétua no valor de R$ 500 milhões. Os reforços realizados ao longo do ano visaram o fortalecimento do caixa e possibilitaram uma posição estratégica para aproveitar eventuais oportunidades. Novas oportunidades de refinanciamento a taxas mais atrativas são constantemente analisadas.

Em 25 de março de 2021, a brMalls realizou a emissão de uma debênture perpétua no valor de R$ 400 milhões, em linha com a estratégia de reforçar a estrutura de capital e liquidez da Companhia.

Em 23 de setembro 2021, a Companhia realizou a aquisição de participação societária de 100% da Helloo Mídia Consultoria e Serviços de Marketing Ltda. ("Helloo"), no montante de R$ 145.000, sendo R$ 50.000 pago à vista, que ajustado ao valor presente monta o valor de R$120.464. A aquisição ocorreu através da Mídia Malls Comercializadora de Mídia Ltda. subsidiária integral da Companhia.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 19 de novembro de 2021, os acionistas representando mais de 2/3 dos votos deliberaram pela descontinuidade das atividades operacionais da Delivery Center, a ser implantada conforme proposta de plano de ação e cronograma tentativo a serem elaborados por sua administração. Em 22 de novembro de 2021, anunciamos a descontinuidade das atividades operacionais da Delivery Center, tal decisão não impacta a estratégia da brMalls que continua com foco crescente nos pilares da evolução do seu modelo de negócios.

Em 22 de dezembro de 2021, a Companhia concluiu a venda da totalidade de sua participação de 70% na empresa Cascavel Holding S.A., detentora de 98,5% da empresa Proeste Empresas Reunidas do Oeste Paraná S.A. pelo montante de R$ 10.017.



Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Instituicional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

GOVERNANÇA CORPORATIVA

ALIANSCE SONAE + brMalls

Única companhia do setor de shopping centers listada no segmento Novo Mercado, B3

	ALIANSCE SONAE	BRMALLS	ALIANSCE SONAE + brMalls	GOVERNANÇA PARA ACIONISTAS MINORITÁRIOS
ESTRUTURA DE CONTROLE	Acionistas Controladores	*Corporation*	*Corporation*	↑
LIMITAÇÃO EM VOTAÇÕES	Não há	25%	25%	↑
POISON PILL: GATILHO	30%	25%	25%	↑
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	7 Membros	7 membros	9 membros	↑
MAIORIA DE MEMBROS INDEPENDENTES	Não	Sim	Sim	↑
COMITÊS	5	3	6	↑
MANDATO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO	1 Ano	2 Anos	1 Ano	↑
LISTAGEM	NOVO MERCADO 1 Ação 1 Voto	NOVO MERCADO 1 Ação 1 Voto	NOVO MERCADO 1 Ação 1 Voto	=

Legenda:
- *Redução*
- *Incremento*
- *Sem alteração*

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

ALIANSCE SONAE + brMalls

DIAGRAMA DA DIRETORIA EXECUTIVA

RAFAEL SALES
CEO

LEANDRO LOPES
VICE-PRESIDENTE DE NEGÓCIOS

Equipe da Aliansce Sonae e brMalls agregando experiência e conhecimento no time

VICENTE AVELLAR
OPERAÇÕES

FELIPE ANDRADE
COMERCIAL

DANIELLA GUANABARA
FINANCEIRA E RI

LEONARDO CID
INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

MARIO OLIVEIRA
DESENVOLVIMENTO E NOVOS NEGÓCIOS

MAURO JUNQUEIRA
INVESTIMENTOS E M&A

PAULA FONSECA
JURÍDICA

RENATA CORREA
GENTE E PERFORMANCE

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

<u>Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora e de suas subsidiárias</u>

A Devedora atua desde o planejamento e desenvolvimento do projeto até o gerenciamento da estrutura e gestão financeira, comercial, jurídica e operacional de shopping centers, contando com o apoio de um time de gestão com sólida experiência no mercado de shopping centers, formado por profissionais experientes vindos da Aliansce e da Sonae.

ALIANSCE SONAE + brMalls

ALCANCE NACIONAL

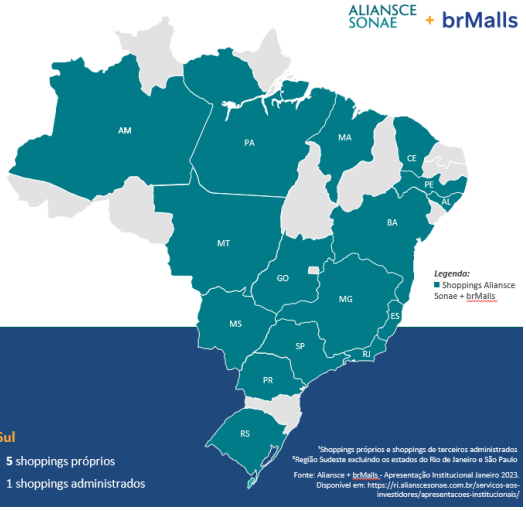
Presença significativa no território brasileiro

62 SHOPPINGS[1]

2,5 milhões m² ABL TOTAL[1]

+11 mil LOJAS

+60 milhões VISITAS MÊS



Centro-Oeste	Nordeste	Norte
5 shoppings próprios - shoppings administrados	**6** shoppings próprios 3 shoppings administrados	**4** shoppings próprios - shoppings administrados

RJ	SP	Sudeste[2]	Sul
11 shoppings próprios 2 shoppings administrados	**16** shoppings próprios 2 shoppings administrados	**6** shoppings próprios 1 shoppings administrados	**5** shoppings próprios 1 shoppings administrados

[1]Shoppings próprios e shoppings de terceiros administrados
[2]Região Sudeste excluindo os estados do Rio de Janeiro e São Paulo

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-492dbf4ef48?origin=1

Shoppings Próprios	Estado	ABL Total 3T22	ABL Própria 3T22	Participação 3T22
Amazonas Shopping	AM	34.214	11.667	34,1%
Araguaia Shopping	GO	21.758	10.879	50,0%
Bangu Shopping	RJ	57.982	57.982	100,0%
Boulevard Shopping Bauru	SP	34.501	34.501	100,0%
Boulevard Shopping Belém	PA	39.228	31.378	80,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	41.672	29.170	70,0%
Boulevard Shopping Campos	RJ	27.447	20.585	75,0%
Carioca Shopping	RJ	33.207	33.207	100,0%
Catuaí Shopping Londrina	PR	63.089	58.672	93,0%
Catuaí Shopping Maringá	PR	32.329	32.329	100,0%
Caxias Shopping	RJ	28.191	18.324	65,0%
Center Shopping Uberlândia	MG	52.686	11.064	21,0%
Estação BH	MG	33.982	20.389	60,0%
Franca Shopping	SP	18.651	14.343	76,9%
Goiânia Shopping	GO	22.252	10.941	49,2%
Independência Shopping	MG	23.941	19.967	83,4%
Jardim Sul	SP	30.800	18.480	60,0%
Manauara Shopping	AM	47.259	47.259	100,0%
Mooca Plaza Shopping	SP	41.964	25.178	60,0%
Norteshopping	RJ	77.908	58.041	74,5%
Parque D. Pedro Shopping	SP	126.662	65.003	51,3%
Parque Shopping Belém	PA	33.972	17.326	51,0%
Parque Shopping Maceió	AL	39.965	19.983	50,0%
Passeio das Águas Shopping	GO	74.626	74.626	100,0%
Plaza Niterói	RJ	44.049	44.049	100,0%
Plaza Sul Shopping	SP	24.039	21.635	90,0%
Rio Anil	MA	37.760	18.880	50,0%
Santana Parque Shopping	SP	26.565	9.739	36,7%
São Bernardo Plaza Shopping	SP	42.880	25.728	60,0%
São Luís Shopping	MA	54.890	8.234	15,0%
Shopping ABC	SP	46.285	602	1,3%
Shopping Campo Grande	MS	39.213	27.808	70,9%
Shopping Campo Limpo	SP	22.598	4.520	20,0%
Shopping Curitiba	PR	22.920	11.231	49,0%
Shopping da Bahia	BA	70.633	50.495	71,5%
Shopping Del Rey	MG	37.032	29.626	80,0%
Shopping Estação	PR	54.716	54.716	100,0%
Shopping Estação Cuiabá	MT	47.106	35.330	75,0%
Shopping Grande Rio	RJ	43.037	21.518	50,0%
Shopping Leblon	RJ	26.893	13.716	51,0%
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.165	19.165	100,0%
Shopping Metrópole	SP	28.858	28.858	100,0%
Shopping Parangaba	CE	33.558	13.423	40,0%
Shopping Piracicaba	SP	43.431	32.725	75,3%
Shopping Recife	PE	75.213	23.357	31,1%
Shopping Taboão	SP	37.078	34.111	92,0%
Shopping Tamboré	SP	49.835	49.835	100,0%
Shopping Tijuca	RJ	35.565	35.565	100,0%
Shopping Vila Velha	ES	71.768	35.884	50,0%
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	30.324	21.530	71,0%
Shopping Villa-Lobos	SP	26.806	17.000	63,4%
Top Shopping	RJ	25.768	12.884	50,0%
Via Parque Shopping	RJ	56.510	6.499	11,5%
Loja C&A Carioca Shopping	RJ	2.041	2.041	100,0%
Loja C&A Grande Rio	RJ	2.108	2.108	100,0%
Loja C&A Shopping da Bahia	BA	5.246	4.066	77,5%
Total	-	**2.222.178**	**1.458.173**	**65,6%**

Shoppings de Terceiros Administrados	Estado	ABL Total 3T22	ABL Própria 3T22	Participação 3T22
Boulevard Shopping Feira de Santana	BA	20.584	-	-
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	BA	19.399	-	-
Cariri Shopping	CE	26.939	-	-
Montes Claros Shopping	MG	46.325	-	-
Passeio Shopping	RJ	7.653	-	-
Recreio Shopping	RJ	20.242	-	-
Shopping Eldorado	SP	75.504	-	-
Shopping Praça Nova Araçatuba	SP	21.503	-	-
Shopping Praça Nova Santa Maria	RS	22.066	-	-
Total	-	**260.215**	-	-

Shoppings Próprios	Estado	ABL Total 3T22	ABL Própria 3T22	Participação 3T22
Amazonas Shopping	AM	34.214	11.667	34,1%
Araguaia Shopping	GO	21.758	10.879	50,0%
Bangu Shopping	RJ	57.982	57.982	100,0%
Boulevard Shopping Bauru	SP	34.501	34.501	100,0%
Boulevard Shopping Belém	PA	39.228	31.378	80,0%
Boulevard Shopping Belo Horizonte	MG	41.672	29.170	70,0%
Boulevard Shopping Campos	RJ	27.447	20.585	75,0%
Carioca Shopping	RJ	33.207	33.207	100,0%
Catuaí Shopping Londrina	PR	63.089	58.672	93,0%
Catuaí Shopping Maringá	PR	32.329	32.329	100,0%
Caxias Shopping	RJ	28.191	18.324	65,0%
Center Shopping Uberlândia	MG	52.686	11.064	21,0%
Estação BH	MG	33.982	20.389	60,0%
Franca Shopping	SP	18.651	14.343	76,9%
Goiânia Shopping	GO	22.252	10.941	49,2%
Independência Shopping	MG	23.941	19.967	83,4%
Jardim Sul	SP	30.800	18.480	60,0%
Manauara Shopping	AM	47.259	47.259	100,0%
Mooca Plaza Shopping	SP	41.964	25.178	60,0%
Norteshopping	RJ	77.908	58.041	74,5%
Parque D. Pedro Shopping	SP	126.662	65.003	51,3%
Parque Shopping Belém	PA	33.972	17.326	51,0%
Parque Shopping Maceió	AL	39.965	19.983	50,0%
Passeio das Águas Shopping	GO	74.626	74.626	100,0%
Plaza Niterói	RJ	44.049	44.049	100,0%
Plaza Sul Shopping	SP	24.039	21.635	90,0%
Rio Anil	MA	37.760	18.880	50,0%
Santana Parque Shopping	SP	26.565	9.739	36,7%
São Bernardo Plaza Shopping	SP	42.880	25.728	60,0%
São Luís Shopping	MA	54.890	8.234	15,0%
Shopping ABC	SP	46.285	602	1,3%
Shopping Campo Grande	MS	39.213	27.808	70,9%
Shopping Campo Limpo	SP	22.598	4.520	20,0%
Shopping Curitiba	PR	22.920	11.231	49,0%
Shopping da Bahia	BA	70.633	50.495	71,5%
Shopping Del Rey	MG	37.032	29.626	80,0%
Shopping Estação	PR	54.716	54.716	100,0%
Shopping Estação Cuiabá	MT	47.106	35.330	75,0%
Shopping Grande Rio	RJ	43.037	21.518	50,0%
Shopping Leblon	RJ	26.893	13.716	51,0%
Shopping Metrô Santa Cruz	SP	19.165	19.165	100,0%
Shopping Metrópole	SP	28.858	28.858	100,0%
Shopping Parangaba	CE	33.558	13.423	40,0%
Shopping Piracicaba	SP	43.431	32.725	75,3%
Shopping Recife	PE	75.213	23.357	31,1%
Shopping Taboão	SP	37.078	34.111	92,0%
Shopping Tamboré	SP	49.835	49.835	100,0%
Shopping Tijuca	RJ	35.565	35.565	100,0%
Shopping Vila Velha	ES	71.768	35.884	50,0%
Shopping Villagio Caxias do Sul	RS	30.324	21.530	71,0%
Shopping Villa-Lobos	SP	26.806	17.000	63,4%
Top Shopping	RJ	25.768	12.884	50,0%
Via Parque Shopping	RJ	56.510	6.499	11,5%
Loja C&A Carioca Shopping	RJ	2.041	2.041	100,0%
Loja C&A Grande Rio	RJ	2.108	2.108	100,0%
Loja C&A Shopping da Bahia	BA	5.246	4.066	77,5%
Total	-	**2.222.178**	**1.458.173**	**65,6%**

Shoppings de Terceiros Administrados	Estado	ABL Total 3T22	ABL Própria 3T22	Participação 3T22
Boulevard Shopping Feira de Santana	BA	20.584	-	-
Boulevard Shopping Vitória da Conquista	BA	19.399	-	-
Cariri Shopping	CE	26.939	-	-
Montes Claros Shopping	MG	46.325	-	-
Passeio Shopping	RJ	7.653	-	-
Recreio Shopping	RJ	20.242	-	-
Shopping Eldorado	SP	75.504	-	-
Shopping Praça Nova Araçatuba	SP	21.503	-	-
Shopping Praça Nova Santa Maria	RS	22.066	-	-
Total	-	**260.215**	-	-

Fonte: Planilha de Fundamentos da Aliansce Sonae e brMalls (disponível em: ri.alianscesonae.com.br/informações-financeiras/fundamentos-e-planilhas/)

O funcionamento de um Shopping Center está normalmente sob a responsabilidade de empresas administradoras, frequentemente associadas aos empreendedores.

A propriedade das lojas confere aos administradores/empreendedores maior poder de decisão e controle da gestão das estratégias estabelecidas em relação aos lojistas. Nas operações de um Shopping Center também estão envolvidos fornecedores e prestadores de serviços ligados às áreas de computação, paisagismo, decoração, equipamentos de segurança, estacionamento e lazer.

A principal receita dos administradores e empreendedores de uma unidade em funcionamento advém do aluguel cobrado conforme contratos com duração negociada entre as partes. O valor deste aluguel é definido por referências de mercado em função da área ou por um valor calculado em função das vendas mensais, individuais ou globais, o que for maior, podendo variar também conforme o ano da locação e tipo de loja em questão.

Em meses de alto volume de vendas, o shopping realiza auditorias internas em lojas selecionadas, com o objetivo de auferir o real volume de vendas, permitindo maior controle do valor do aluguel cobrado. Outras receitas podem ser obtidas com a utilização de áreas comuns, destinando-as a Merchandising, para quiosques ou semelhantes, alugadas temporariamente, além do faturamento proveniente da cobrança de estacionamento.

A receita dos estacionamentos é proveniente do aluguel do espaço respectivo que é operado por terceiros ou pela própria receita da prestação de tal serviço, quando operado pela Devedora. Nas partes de uso comum, as despesas são rateadas entre os lojistas, que pagam o condomínio e contribuem para um fundo de promoção.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

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

- expansão ou contração da economia brasileira, conforme medida pelas taxas de crescimento do PIB;
- inflação;
- taxas de câmbio;
- taxas de juros;
- aumento do desemprego;
- mudanças nas leis fiscais e tributárias;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- restrições nas remessas de fundos ao exterior; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza sobre a implementação de mudanças políticas ou regulatórias pelo governo brasileiro cria instabilidade na economia brasileira, aumentando a volatilidade do seu mercado de valores mobiliários. Essas incertezas, a recessão com um período de lenta recuperação no Brasil e outros desenvolvimentos futuros na economia brasileira podem afetar adversamente suas atividades e, consequentemente, seus resultados operacionais, e também podem afetar adversamente o preço de negociação de suas ações.

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

A Devedora divide as informações por atividade em: (i) Atividades de Shopping Center, subdivididas em Aluguel e Estacionamento; e (ii) Prestação de Serviços.

(i) Atividades de Shopping Center

A receita de aluguéis é a fonte primária dos recursos da Devedora que se refere ao arrendamento operacional dos Shopping Centers classificados como propriedade para investimento pela Devedora. Cabe ressaltar que esta fonte de receita inclui os aluguéis, cessão de direito de uso ("CDU") e receita de taxa de transferência. A receita de estacionamentos refere-se à exploração da área em torno do Shopping Center, que pode ser tanto administrado diretamente pela Devedora ou explorado por terceiros. A cobrança de estacionamento é uma importante ferramenta comercial que contribui para o aumento do tráfego de clientes e de resultados comerciais. A receita dos estacionamentos é proveniente do aluguel do espaço, quando este é operado por terceiros, ou da própria receita da prestação de tal serviço, quando operado pela própria Devedora. A cobrança de estacionamento representa receita adicional à Devedora.

(ii) Prestação de Serviços

A atividade das receitas de prestação de serviços compreende os serviços de comercialização de lojas vagas, mall e merchandising, administração e incorporação/planejamento. As atividades de merchandising e de comercialização dos espaços promocionais são realizadas por meio de painéis publicitários internos e externos, quiosques e stands. Os espaços para merchandising, nos últimos anos, transformaram-se em uma poderosa ferramenta de comunicação, possibilitando inúmeras opções de publicidade, tanto indoor quanto outdoor. A administração monitora de forma separada os resultados operacionais de suas unidades de negócio a fim de tomar decisões sobre alocação de recursos e melhor usufruto das suas fontes.

O desempenho de cada atividade é medido com base no lucro/prejuízo operacional de suas Demonstrações Financeiras Consolidadas. Não obsta dizer que os financiamentos (incluindo receita e despesa financeira) e os impostos sobre os lucros não são alocados as atividades operacionais, por serem administrados pela Devedora. As receitas e custos dentro do grupo são eliminadas por ocasião da consolidação.

Adicionalmente, a Devedora informa que a segmentação dos ativos e passivos, bem como a apuração do lucro líquido não foram divulgados em seu formulário de referência, pois tais informações não são objeto de análise por segmento operacional pela administração da Devedora.

Receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor:

Receita Líquida (R$ milhares)	Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022	%
Aluguel	605.027	75,74%
Estacionamento	127.507	15,96%
Serviços	66.338	8,30%
Total – Receita Líquida	798.872	100,00%

1. Data referência: 3T22 LTM
2. inclui vendas totais de shoppings administrados de terceiros.

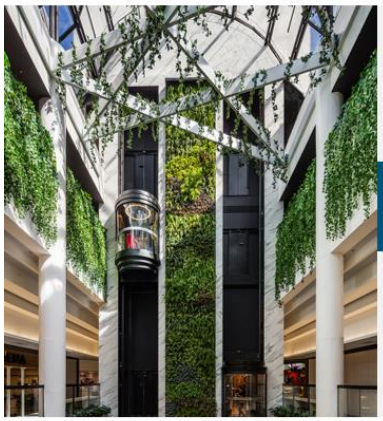
Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/

Nota: O EBITDA Ajustado e o FFO Ajustado são medidas não contábeis apresentadas pela Devedora e não representam os fluxos de caixa dos exercícios/períodos apresentados, não devem ser consideradas como base para distribuição de dividendos, como substituto para o lucro líquido do exercício/período ou como indicador de desempenho operacional, endividamento ou liquidez. O EBITDA Ajustado e o FFO ajustado não possuem significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. As informações gerenciais apresentadas neste Prospecto são medidas não contábeis e não representam medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas/definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Adicionalmente, estas medidas não possuem significado padrão, podendo não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras empresas. Para maiores informações e uma reconciliação destas informações gerenciais da Devedora vide relatório da administração anexo às demonstrações financeiras e/ou Informações Trimestrais - ITR da Devedora, incorporadas por referência à este Prospecto.

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

DESTRAVANDO VALOR ATRAVÉS DE INICIATIVAS FIGITAIS

Plataforma com soluções figitais



TECH

PILARES ESTRATÉGICOS

Diversas iniciativas mapeadas em diferentes frentes:

ENGAJAMENTO DO CONSUMIDOR	E-COMMERCE SHOPPING DIGITAL	LOGÍSTICA

Alavancagem operacional

Com EBITDA Aj. de R$1,8 bilhão[1], a Companhia possui recursos para continuar desenvolvendo soluções figitais de ponta

Sinergias

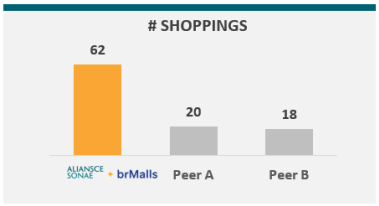
Valor a ser destravado por iniciativas figitais

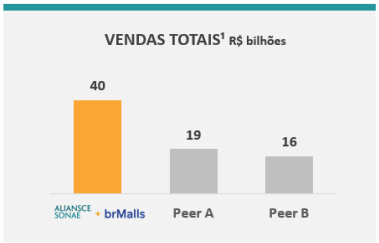
[1]Data referência: 3T22 LTM

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

PRESENÇA COMERCIAL SIGNIFICATIVA

	ALIANSCE SONAE + brMalls	PEER A	PEER B
Renner	109	40	19
Arezzo &CO	103	38	44
Riachuelo	49	14	7
Grupo Soma	121	45	47
Centauro	48	14	6
Kopenhagen	80	17	17





Fonte: Informações das companhias
Notas: Número estimado de lojas: Renner +635 (3T21), Arezzo 894 (3T21 – incluindo lojas no exterior), Riachuelo 344 (3T21), Soma 1,052 lojas (3T21 – depois da aquisição da Hering, sendo 773 lojas Hering), Centauro 245 (3T21) e Kopenhagen +900
[1]3T22 LTM. Fonte: Aliansce + brMalls - Apresentação Institucional Janeiro 2023. Disponível em: https://ri.alianscesonae.com.br/servicos-aos-investidores/apresentacoes-institucionais/

Notas: Número estimado de lojas: Renner +635 (3T21), Arezzo 894 (3T21 – incluindo lojas no exterior), Riachuelo 344 (3T21), Soma 1,052 lojas (3T21 – depois da aquisição da Hering, sendo 773 lojas Hering), Centauro 245 (3T21) e Kopenhagen +900
[1]3T22 LTM.
Fonte: Informações das companhias. Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

REFERÊNCIA EM SUSTENTABILIDADE

COMPROMISSO SUSTENTÁVEL

Signatária do Pacto Global da ONU

Planejamento ESG de Longo Prazo

Metas que devem ser adotadas pela Companhia até **2030**, e a neutralidade de carbono até **2040**

4 HUBS: Objetivos específicos de desenvolvimento

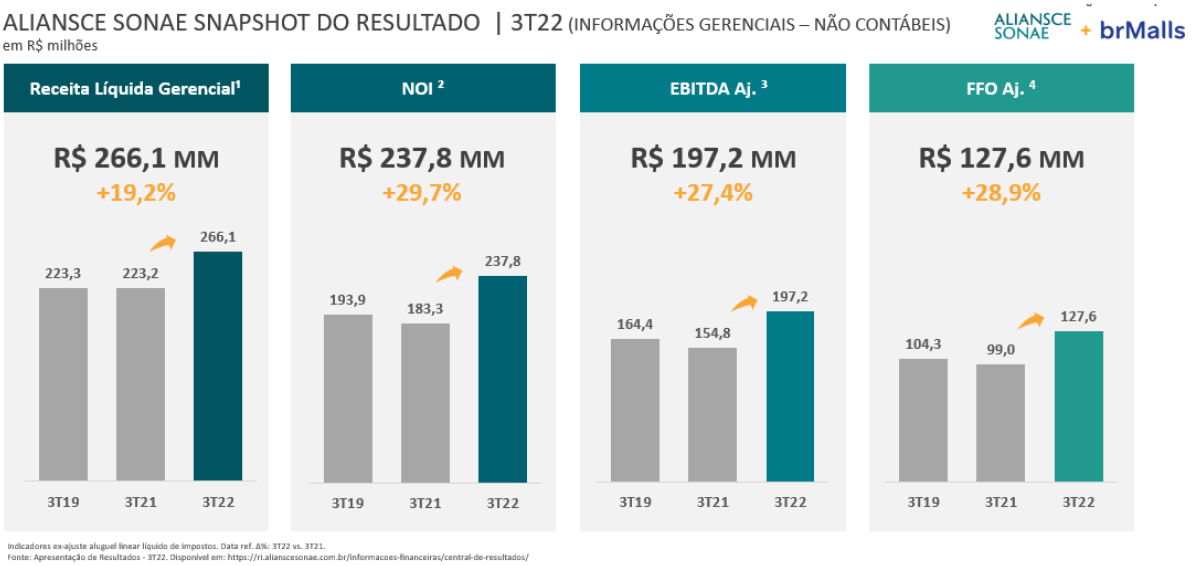
- DIVERSIDADE E INCLUSÃO
- BEM-ESTAR E DESENVOLVIMENTO HUMANO
- COMUNIDADES E HÁBITOS SUSTENTÁVEIS
- CONSERVAÇÃO AMBIENTAL

ISE B3

A PRIMEIRA E ÚNICA COMPANHIA DO SETOR DE SHOPPING CENTERS A INTEGRAR A CARTEIRA ISE B3

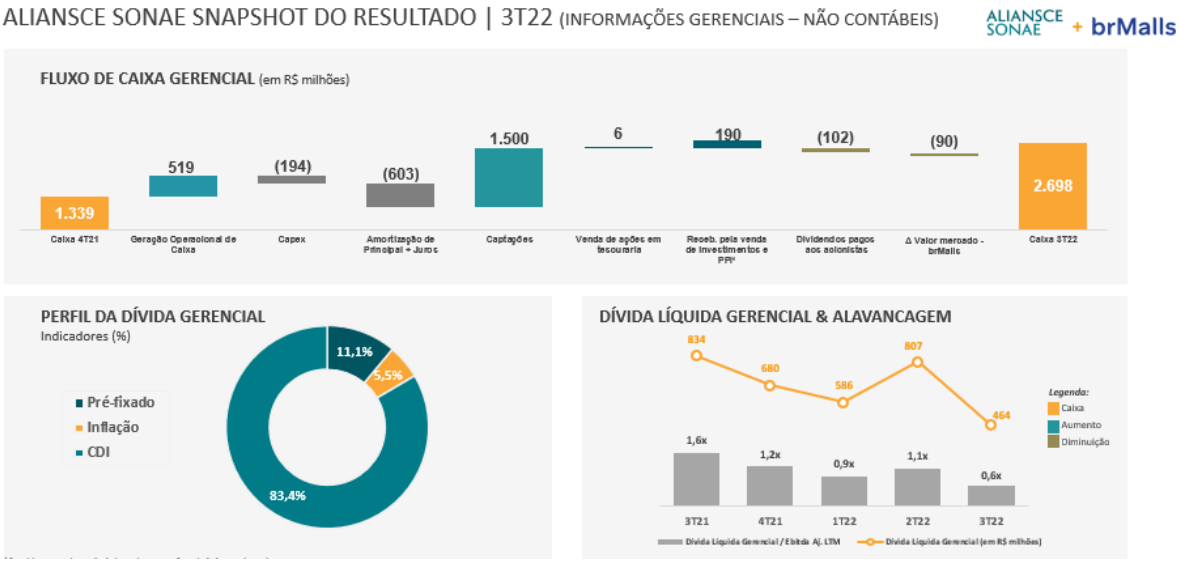
Selecionada para compor a 18ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial, em vigor desde 2 de janeiro de 2023

Fonte: Aliansce Sonae + brMalls – Apresentação Institucional Janeiro 2023 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1

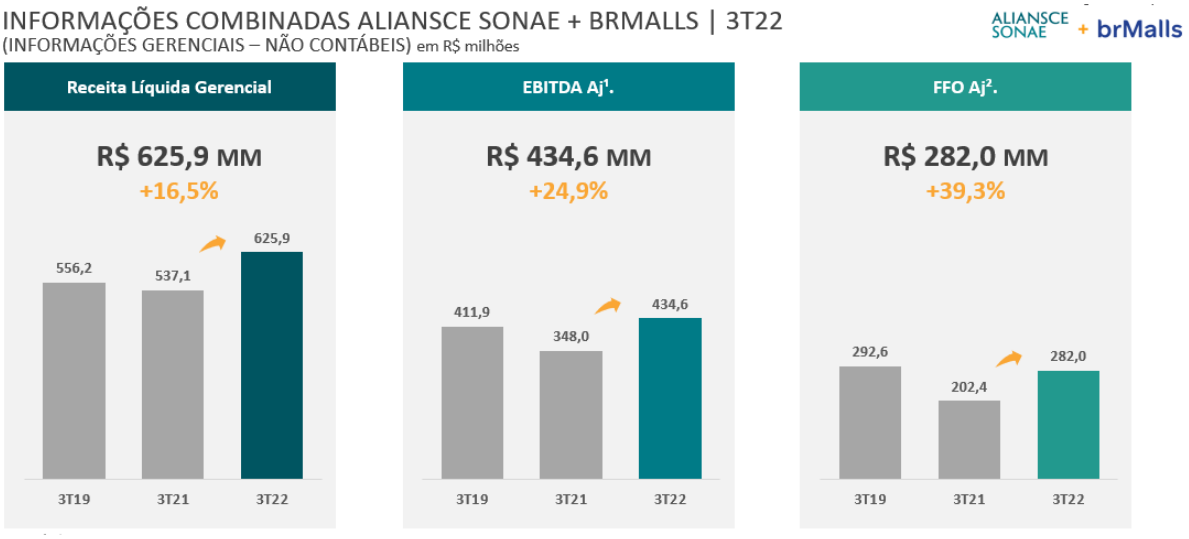


Indicadores ex-ajuste aluguel linear líquido de impostos. Data ref. Δ%: 3T22 vs. 3T21.
Nota 1: Receita de locação + CDU + resultado do estacionamento + outras receitas + receitas de serviços – impostos sobre faturamento. Não considera os ajustes de aluguel linear.
Nota 2: Receita de Locação + CDU + outras receitas + resultado do estacionamento - custos operacionais dos shoppings - provisão para devedores duvidosos. Não considera os ajustes de aluguel linear.
Nota 3: NOI (ex-ajuste aluguel linear) - impostos sobre faturamento - receita líquida de serviços + outras despesas/receitas operacionais recorrentes + despesas administrativas e gerais
Nota 4: EBITDA Ajustado + receitas financeiras - despesas financeiras - imposto de renda e contribuição social correntes - ajuste aluguel linear.
Nota 5: Não foram considerados os valores do 3T20, pois é um ano atípico devido à pandemia.
Nota 6: A Receita Operacional Líquida (NOI - *Net Operating Income*), o EBITDA Ajustado e o Fluxo de Caixa proveniente das Operações Ajustado (AFFO – *Adjusted Funds From Operations*) são medidas não contábeis apresentadas pela Devedora e não representam os fluxos de caixa dos exercícios/períodos apresentados, não devem ser consideradas como base para distribuição de dividendos, como substituto para o lucro líquido do exercício/período ou como indicador de desempenho operacional, endividamento ou liquidez. O NOI, o EBITDA Ajustado e o AFFO não possuem significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias. As informações gerenciais apresentadas neste Prospecto são medidas não contábeis e não representam medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas/definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Adicionalmente, estas medidas não possuem significado padrão, podendo não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras empresas. Para maiores informações e uma reconciliação destas informações gerenciais da Devedora vide relatório da administração anexo às demonstrações financeiras e/ou Informações Trimestrais - ITR da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo.
Fonte: Relatório de Resultados 3T22 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1)
Fonte: Apresentação de Resultados 3T22 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/7da3748a-0a99-77ed-3a1f-acb2c308aa92?origin=1)

Fonte: Relatório de Resultados 3T22 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1)



Nota 1: Recebimento pela venda de Investimentos e Propriedade para Investimentos.
Nota 2: A Dívida Líquida Gerencial é uma medição não contábil divulgada pela Devedora e consiste na soma de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante), obrigações por compra de ativos (circulante e não circulante) e instrumentos financeiros derivativos passivos (circulante e não circulante) deduzido do caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras (circulante e não circulante) e instrumentos financeiros derivativos ativos (circulante e não circulante). A Dívida Líquida Gerencial não é uma medida de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Líquida de maneira diferente da calculada pela Devedora. As informações gerenciais apresentadas neste Prospecto são medidas não contábeis e não representam medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas/definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Adicionalmente, estas medidas não possuem significado padrão, podendo não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras empresas. Para maiores informações e uma reconciliação destas informações gerenciais da Devedora vide relatório da administração anexo às demonstrações financeiras e/ou Informações Trimestrais - ITR da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo.
Fonte: Fonte: Relatório de Resultados 3T22 (disponível em: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/330c258b-6212-45ce-8c13-557ea46cc23a/af3cbd87-ed6d-f7e5-f1c4-6492dbf4ef48?origin=1)



Data ref. Δ%: 3T22 vs. 3T21.
Nota 1: Não foram considerados os valores do 3T20, pois é um ano atípico devido à pandemia.
Nota 2: As informações gerenciais apresentadas neste Prospecto Definitivo são medidas não contábeis e não representam medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas/definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil, nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB). Adicionalmente, estas medidas não possuem significado padrão, podendo não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras empresas. Para maiores informações e uma reconciliação destas informações gerenciais da Devedora vide relatório da administração anexo às demonstrações financeiras e/ou Informações Trimestrais - ITR da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto Definitivo.
Fonte: Soma Simples dos respectivos indicadores Fundamentos e Planilhas – Aliansce Sonae e Fundamentos e Planilhas – brMalls Disponível em: ri.alianscesonae.com.br/informações-financeiras/fundamentos-e-planilhas/)

BOULEVARD SHOPPING BELÉM

Inauguração: **Novembro/2009**
Endereço: **Av. Visc. de Souza Franco, 776 | Belém/PA**
ABL: **39.228 m²**
Lojas: **300 (8 âncoras)**

Em novembro de 2012 o empreendimento inaugurou sua primeira expansão. São 11 pavimentos, sendo seis pisos de lojas, praça de alimentação, alameda Express, restaurantes e praça de eventos, e sete pisos de garagem com 2.000 vagas de estacionamento.

Fonte: **https://boulevardbelem.com.br/sobre-o-shopping/**

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento já divulgados

Não há.

Contratos relevantes celebrados pela Devedora

Não há.

18. DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto.

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto acima ou nos demais documentos da operação, conforme o caso; (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural; e (iii) as referências contidas neste prospecto a quaisquer contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou, de qualquer forma, modificados.

"Agência de Rating"	significa a **FITCH RATING BRASIL LTDA.**, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos no Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI.
"Agente Fiduciário"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, contratada pela Emissora para realizar serviços de agente fiduciário e representante dos Titulares de CRI.
"Agente de Liquidação"	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito dos CRI.
"ANBIMA"	significa a **Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 21º andar, conjunto A, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	significa a alienação fiduciária dos Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas.
"Alienação Fiduciária de Quotas"	significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas.
"Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI"	sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI.
"Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures"	Significa a possibilidade da Devedora realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures.

"Anúncio de Início"	significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Anúncio de Encerramento"	significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significam as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.
"Assembleia Especial de Titulares de CRI" ou "Assembleia Especial"	significa a assembleia especial de Titulares de CRI, realizada na forma prevista na Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização.
"Auditor Independente"	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/ME nº 10.830.108/0001-65, o auditor responsável é o Sr. Thiago Benazzi Arteiro, telefone: (11) 3886-5100, e-mail: financeiro.ata@br.gt.com, na qualidade de auditor independente contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado.
"Auditor Independente da Devedora"	significa a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Ltda.**, com endereço na Praia de Botafogo, nº 370, 6º ao 10º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ, responsável por (i) auditar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019; e (ii) revisar as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da Devedora, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes aos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e 2021.
"B3"	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO OU B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, conforme o caso, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
"BACEN"	significa o Banco Central do Brasil.
"Boletins de Subscrição"	Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização, pelos Investidores, dos CRI subscritos. Os Investidores Qualificados, no entanto, deveriam celebrar pedidos de reserva para formalizar sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta.
"Brasil" ou "País"	significa a República Federativa do Brasil.
"CETIP21"	significa o CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.

"CNPJ"	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA"	significa o Código ANBIMA para Ofertas Públicas, em vigor desde 02 de janeiro de 2023.
"Código Civil"	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil"	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Conta Centralizadora"	significa a conta corrente nº 15746-0, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"	Significa o "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, a Emissora, a Devedora e a SPE, registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a SPE e a Emissora.
"Contrato de Distribuição"	significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em até 2 (duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores, e a Devedora, para reger a distribuição dos CRI.
"Controlada"	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 e 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
"Controladas Relevantes"	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 e 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente pela Devedora.
"Controlador"	Significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
"Controle"	Tem o significado atribuído pelo artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Controle"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1., inciso (ii), do Termo de Securitização.
"Coordenador Líder"	significa o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93.

"Coordenadores"	significa o Coordenador Líder, o Itaú BBA e o XP Investimentos, quando mencionados em conjunto.
"CPF"	Significa o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	significam os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série quando mencionados em conjunto.
"Créditos Imobiliários 1ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Créditos Imobiliários 2ª Série"	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CRI"	significam os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto.
"CRI 1ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série.
"CRI 2ª Série"	significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série.
"CRI em Circulação"	significa, fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora e/ou Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora ou à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges,

	companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias.
"Cronograma Indicativo"	Significa o cronograma da Destinação Futura estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
"CSLL"	significa a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Amortização"	Significa a Data de Amortização Segunda Série e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série quando mencionadas em conjunto.
"Data de Amortização Primeira Série"	o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I do Termo de Securitização.
"Data de Amortização Segunda Série"	o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I do Termo de Securitização.
"Data de Emissão"	significa a data de Emissão dos CRI, qual seja, 13 de fevereiro de 2023.
"Data de Integralização"	Significam as datas de subscrição e integralização dos CRI;
"Data de Pagamento da Remuneração"	significa a Data de Pagamento da Remuneração do CRI 1ª Série e a Data de Pagamento da Remuneração do CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Data de Pagamento da Remuneração do CRI 1ª Série"	significa ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 1ª Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano conforme datas constantes no Anexo I do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 1ª Série, conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Securitização.
"Data de Pagamento da Remuneração do CRI 2ª Série"	significa que Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 2ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme tabela constante no Anexo I do Termo de Securitização.

"Data de Vencimento das Debêntures"	significa a data de vencimento das Debêntures, sendo que, ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1857 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028; e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2586 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de março de 2030.
"Data de Vencimento dos CRI"	significa Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto.
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série"	Significa a data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 17 de março de 2028.
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série"	Significa data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 18 de março de 2030.
"Data de Verificação"	significa a data que a Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da Data de Emissão nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.
"Debêntures":	significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto.
"Debêntures da Primeira Série":	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Debêntures da Segunda Série":	significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Destinação de Recursos"	tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 do Termo de Securitização.
"Destinação Futura"	tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 do Termo de Securitização.
"Destinação Reembolso"	tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 do Termo de Securitização.
"Devedora"	significa a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 35.300.358.325, neste ato representada na forma de seu estatuto social.

"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3, conforme previsto no Termo de Securitização, sejam dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.
"Dívida Líquida"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2, inciso (xvii) do Termo de Securitização.
"Documentos Comprobatórios"	significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação.
"Documentos da Operação"	significam, em conjunto, os documentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, quais sejam: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) este Termo de Securitização, (iii) o Contrato de Distribuição, (iv) os Prospectos, (v) os Pedidos de Reserva, (vii) a Lâmina da Oferta, (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (x) qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; (xi) documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; e (xii) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI.
"Efeito Adverso Relevante"	Significa qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora ou de suas Controladas Relevantes.
"Emissão"	significa a 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
"Emissora" ou "Securitizadora"	significa a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.773.542/0001-22, na qualidade de securitizadora e emissora dos CRI.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 7º (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a Devedora e a Emissora, conforme aditada em 15 de março de 2023, a qual foi registrada na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº ED334036520000, conforme aditada em 14 de março de 2023 para refletir o resultado do Procedimento de Bookbuilding e em 21 de março de 2023.
"Encargos Moratórios"	significam os encargos moratórios incidentes, sem prejuízo da Remuneração, na ocorrência de impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI,

	os débitos em atraso ficarão sujeitos a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento pecuniário até a data do efetivo pagamento, a 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
"Escriturador dos CRI"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI.
"Eventos de Vencimento Antecipado"	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5 do Termo de Securitização.
"Fundo de Despesas"	significa o montante de R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) a ser retido pela Emissora do valor a ser integralizado nas Debêntures, para constituição de um fundo de despesas para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos CRI.
"Garanta Firme"	a garantia firme assumida pelos Coordenadores, conforme estabelecido no Contrato de Distribuição, para a colocação dos CRI equivalente ao Valor Total da Emissão.
"Garantias Reais"	significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas.
"Grupo Econômico"	Significa a Devedora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Devedora.
"IBGE"	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"Imóveis"	Significam a fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA.
"Imóveis Destinação"	Significa os imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão.
"Instituição Custodiante"	significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215 – 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
"Instituições Participantes da Oferta"	significa, em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
"Investidores"	significa os Investidores Qualificados.
"Investidores Profissionais"	significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo).

"Investidores Qualificados"	significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30.
"IOF/Câmbio"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	significa o Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	significa o Índice de Preço ao Consumidor Amplo, divulgado pelo IBGE.
"IRF"	significa o Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	significa Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS"	significa o Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza.
"Itaú BBA"	significa o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
"JUCESP"	significa a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"JUCERJA"	significa a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro.
"Legislação Socioambiental"	significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, ao assédio sexual, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis.
"Lei nº 6.385"	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 6.404"	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei nº 8.981"	significa a Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 10.931	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.033"	significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.101"	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
"Lei nº 12.846"	É a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada.
"Lei nº 14.430"	significa a Lei n 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações"	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em alterada.

"Leis Anticorrupção"	significam quaisquer das normas aplicáveis à Devedora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora.
"Lote Adicional"	significa que, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada foi aumentada em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em 112.102 (cento e doze mil e cento e dois) CRI.
"Notificação de Resgate"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1. do Termo de Securitização.
"MDA"	significa o MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"Obrigações Garantidas"	significam as Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série e Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série quando mencionadas em conjunto.
"Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série"	significam, significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série"	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou

	acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Oferta"	significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação para os CRI ofertados (sem considerar os CRI do Lote Adicional), realizada pelos Coordenadores.
"Oferta Facultativa e Resgate Antecipado Total"	a Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures de uma das séries ou de ambas as séries (e, consequentemente, dos CRI), endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI.
"Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI"	recebida a notificação de resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total
"Operação de Securitização"	significa a operação de securitização dos Créditos Imobiliários que resultará na emissão dos CRI aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro.
"Participantes Especiais"	significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial.
"Patrimônio Separado"	Significa o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais.
"Período de Capitalização"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.15 do Termo de Securitização.
"Plano de Distribuição"	tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.5. do Termo de Securitização.

"Prazo de Colocação"	o prazo máximo de colocação dos CRI é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
"Preço de Integralização"	significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização.
"Preço de Resgate das Debêntures":	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.7.1. do Termo de Securitização.
"Prêmio do Resgate"	tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.4.1. do Termo de Securitização.
"Procedimento de *Bookbuilding*"	significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foi definida a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e a quantidade de CRI a ser alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes.
"Prospectos"	Significa o Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, quando referidos em conjunto.
"Prospecto Preliminar"	significa o Prospecto Preliminar de Distribuição da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão, em até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.
"Prospecto Definitivo"	significa este Prospecto Definitivo de Distribuição da 134ª (Centésima Trigésima Quarta) Emissão, em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A, Lastreado em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.
"Regime Fiduciário"	significa o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre a Alienação Fiduciária de Quotas, sobre o Fundo de Despesas e sobre Debêntures, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"Relatório de Verificação Futura"	tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.7.3. do Termo de Securitização.
"Remuneração"	significa, em conjunto, a Remuneração dos CRI 1ª Série e a Remuneração dos CRI 2ª Série.
"Remuneração dos CRI 1ª Série"	significa que sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme disposto no Termo de Securitização.

"Remuneração dos CRI 2ª Série"	significa que sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa (spread) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada conforme disposto no Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado dos CRI"	os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; ou (iii) declaração de Vencimento Antecipado. A B3 será comunicada com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures"	significa a possibilidade de a Devedora realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.22. da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"	Significa que os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 do Termo de Securitização.
"Resolução CVM 17"	significa a Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"Resolução CVM 30"	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"Resolução CVM 31"	significa a Resolução da CVM nº 31, de 19 de maio de 2021.
"Resolução CVM 44"	significa a Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
"Resolução CVM 60"	significa a Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
"Resolução CVM 80"	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
"Resolução CVM 81"	significa a Resolução CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
"Resolução CVM 160"	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	significa o sistema por meio do qual a quantidade de CRI foi alocada em cada série de CRI, conforme descrito no Contrato de Distribuição, com base na demanda de Investidores apurada no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding*.
"SPE"	significa a **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54.
"Taxa de Administração"	significa a taxa mensal à qual a Emissora fará jus, pela administração do Patrimônio Separado, no valor de R$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, líquido de impostos. Esse valor será acrescido de 2.000,00 a cada integralização adicional.

"Taxa DI"	significam as taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	Significa o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado.
"Titulares de CRI"	significam os Investidores que tenham subscrito e integralizado os CRI no âmbito da Oferta ou qualquer outro investidor que venha a ser titular de CRI.
"Valor Inicial do Fundo de Despesa"	significa o valor o valor inicial do Fundo de Despesas equivalente ao montante de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	significa o valor o valor mínimo do Fundo de Despesas, equivalente ao montante de R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais).
"Valor Nominal Unitário"	significa o valor nominal dos CRI que corresponderá a R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Total da Emissão"	significa o valor da totalidade dos CRI emitidos no âmbito desta Oferta, qual seja, R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais) o qual foi dividido entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série em sistema de vasos comunicantes, definido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observada a emissão de Lote Adicional de CRI.
"XP Investimentos"	significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com na sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.

ANEXOS

ANEXO I	-	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI
ANEXO II	-	ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS DEBÊNTURES E DAS GARANTIAS
ANEXO III	-	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA
ANEXO IV	-	ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA
ANEXO V	-	TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
ANEXO VI	-	DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
ANEXO VII	-	DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO
ANEXO VIII	-	DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO
ANEXO IX	–	SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO
ANEXO X	-	GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DOS CRI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 27 DE JULHO DE 2022

1. Hora, Data e Local: Às 11h do dia 27 de julho de 2022, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. Convocação e Presença: Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração.

3. Mesa: (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e **(ii)** Secretário: Sr. Mario Lins Estevam de Barros.

4. Ordem do Dia: Deliberar sobre:

(i) a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Companhia até o limite global de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Operações"); e

(ii) a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos referentes às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações.

5. Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, os Conselheiros, por unanimidade, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item "(i)" do Estatuto Social da Companhia, decidiram e aprovaram, sem quaisquer ressalvas e restrições:

(i) a emissão das Operações; e

(ii) a realização, pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, observada a forma de representação prevista no Artigo 29 do Estatuto Social da Companhia, de todos os atos referentes às Operações, incluindo, mas não se limitando, à celebração de todos os contratos lastro, de garantia e de prestação de serviços, entre outros relacionados às Operações.

JURÍDICO OPEA

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio.

São Paulo, 27 de julho de 2022.

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune	**Mario Lins Estevam de Barros**
Presidente	Secretário

Conselheiros:

Mario Lins Estevam de Barros	**Flávia Palácios Mendonça Bailune**
Presidente do Conselho de Administração	Membro do Conselho de Administração

Aaron Kraig
(p.p. Mario Lins Estevam de Barros)
Membro do Conselho de Administração

JURÍDICO OPEA

ANEXO II

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA OU DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO QUE DELIBEROU A EMISSÃO DAS DEBÊNTURES E DAS GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ nº 05.878.397/0001-32
NIRE 33.300.332.511

Data, Hora e Local: Às 8 horas do dia 13 de fevereiro de 2023, na sede social da **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), bairro Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22431-050 ("Companhia").

Convocação e Presença: Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do conselho de administração da Companhia ("Conselho de Administração").

Instalação e Composição da Mesa: Os trabalhos foram presididos por Renato Feitosa Rique, com os trabalhos secretariados por Érica Cristina da Fonseca Martins.

Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** a realização da 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Companhia ("Emissão"), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o Estatuto Social da Companhia, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.",* a ser celebrado entre a Companhia e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão", respectivamente), sendo certo que os créditos imobiliários relativos às Debêntures (conforme abaixo definidas) serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), em conformidade com o que vier a ser estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (abaixo definido); **(iii)** a realização da Operação de Securitização; **(iv)** para fins do art. 19, inciso (XXVII) do Estatuto Social da Companhia, a outorga, pela SPE (conforme abaixo definida), da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a outorga, pela Aliansce Assessoria (conforme abaixo definida) da Alienação Fiduciária de Quotas; **(v)** a autorização à diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, dentre os quais a celebração de eventuais aditamentos à Escritura de Emissão (incluindo o aditamento que ratificará, em razão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), **(a)** a remuneração final das Debêntures da primeira série; **(b)** a remuneração final das Debêntures da segunda série; **(c)** a quantidade de Debêntures da primeira série; e **(d)** a quantidade de Debêntures da segunda série), bem como aos demais documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização; **(vi)** formalizar e efetivar a contratação das instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediarem a Oferta ("Coordenadores"), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), da Securitizadora, dos demais prestadores de serviços necessários para a Emissão, Oferta e Operação de Securitização (tais como agente fiduciário, escriturador, banco liquidante, assessores jurídicos, agência de classificação de risco e demais instituições que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização) podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos; e **(vii)** ratificar todos os atos já praticados pela diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, com relação às deliberações acima.

Deliberações: Após exame, discussão e votação das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração presentes, por maioria de votos, aprovaram e autorizaram:

(i) a Companhia a realizar a Emissão das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão com as seguintes características:

a. Número da Emissão: Esta é a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Companhia;

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

b. Número de Séries: A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e/ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures"), bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre estas determinadas séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação adicional por parte do Conselho de Administração da Companhia. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), para verificação da existência de demanda em relação à quantidade de CRI da Primeira Série e da quantidade de CRI da Segunda Série (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como o número de séries e, consequente e respectivamente, da quantidade de Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série, em Sistema de Vasos Comunicante, bem como definição da taxa da remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures;

c. Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo);

d. Quantidade de Debêntures: Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a existência de uma ou de duas séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme demanda pelos CRI apurada por meio do

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

Procedimento de *Bookbuilding*. A quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), a critério da Companhia em comum acordo com os Coordenadores ("Lote Adicional");

e. Conversibilidade: As Debêntures não serão conversíveis em ações da Companhia;

f. Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

g. Data de Emissão: Para todos os fins e efeitos legais, a data da emissão das Debêntures será definida na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");

h. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (conforme abaixo definida) e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, (i) as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de, aproximadamente, 1857 dias a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento Primeira Série"); e (ii) as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de, aproximadamente, 2586 dias, a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, "Data de Vencimento");

i. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e/ou ao registro perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

j. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora, por meio da assinatura de boletim de subscrição;

k. Forma de Comprovação de Titularidade: As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

Debêntures será comprovada pelo registro no livro de registro de debêntures nominativas da Companhia;

l. Espécie e Garantia: As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme a serem previstos na Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e **(ii)** de todas as obrigações assumidas pela Companhia por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme a serem previstos na Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas a serem previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais:

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

i. alienação fiduciária da totalidade das quotas da **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA**., inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54 ("SPE" e "Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33 ("Aliansce Assessoria"), a Companhia, a Securitizadora e a SPE ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"). A Alienação Fiduciária de Quotas será condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis (conforme definidos abaixo);

ii. alienação fiduciária da totalidade da fração ideal dos Imóveis de propriedade da SPE ("Alienação Fiduciária de Imóveis"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"). Para fins da presente ata, "Imóveis" significa: (i) Terreno Urbano situado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 776, localizado em Belém, Pará, cuja descrição e especificação estão previstas na Matrícula nº 70.262 do 1º Registro de Imóveis de Belém (PA); (ii) Pavimento L5/G3 do Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 776, localizado em Belém, Pará, cuja descrição e especificação estão previstas na Matrícula nº 70.174 do 1º Registro de Imóveis de Belém (PA); (iii) Pavimento L4 do Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 776, localizado em Belém, Pará, cuja descrição e especificação estão previstas na Matrícula nº 70.175 do 1º Registro de Imóveis de Belém (PA);(iv) Pavimento L2 do Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 776, localizado em Belém, Pará, cuja descrição e especificação estão previstas na Matrícula nº 70.176 do 1º Registro de Imóveis de Belém (PA); (v) Pavimento L1 do Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 776, localizado em Belém, Pará, cuja descrição e especificação estão previstas na Matrícula nº 70.177 do 1º Registro de Imóveis de Belém (PA); (vi) Pavimento G1 do Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

Souza Franco, nº 776, localizado em Belém, Pará, cuja descrição e especificação estão previstas na Matrícula nº 70.178 do 1º Registro de Imóveis de Belém (PA); e (vii) Pavimento L3 do Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, nº 776, localizado em Belém, Pará, cuja descrição e especificação estão previstas na Matrícula nº 70.203 do 1º Registro de Imóveis de Belém (PA);

m. Atualização Monetária das Debêntures: O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária;

n. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração Primeira Série"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração Primeira Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada, sem necessidade de aprovação adicional por parte do Conselho de Administração da Companhia;

o. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração Segunda Série"). Em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, a Remuneração Segunda Série será ratificada por meio de aditamento, sendo certo que a celebração de tal aditamento está, desde já autorizada,

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

sem necessidade de aprovação adicional por parte do Conselho de Administração da Companhia;

p. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Companhia, em sua integralidade, exclusivamente para, observado o que vier a ser previsto na Escritura de Emissão, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas a serem descritos na Escritura de Emissão, já incorridos pela Companhia, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à para construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários) e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme vierem a ser descritos na Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Companhia; **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Companhia a serem indicados na Escritura de Emissão;

q. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração Primeira Série será paga semestralmente, sempre no dia 14 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 14 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Primeira Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série");

r. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos a serem previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração Segunda Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 13 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Segunda Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

Debêntures da Segunda Série" e, quando conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Data de Pagamento da Remuneração").

s. Amortização das Debêntures: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos a serem previstos nesta Escritura de Emissão: (i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento Primeira Série ("Data de Amortização Primeira Série"); e (ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 15 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento Segunda Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento");

t. Repactuação Programada: As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;

u. Aquisição Facultativa: A Companhia não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures;

v. Resgate Antecipado Facultativo Total: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, observados os prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer das séries ou de ambas as séries, a critério da Companhia ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Companhia será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido (a) da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e demais encargos devidos e não pagos até

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e (c) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento;

w. Amortização Extraordinária Facultativa Parcial: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, observados os prazos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, observados os termos e condições previstos abaixo ("Amortização Extraordinária Parcial Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Companhia será equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida (b) da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e (c) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização;

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

x. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total: A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Securitizadora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Securitizadora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI, observados os termos e condições a serem previstos na Escritura de Emissão;

y. Vencimento Antecipado: As Debêntures contarão com eventos de vencimento antecipado, automáticos e não automáticos, sendo certo que tais eventos, bem como os termos da declaração de vencimento antecipado, serão descritos na Escritura de Emissão de Debêntures, cujos termos e condições foram apresentados aos Conselheiros nesta reunião e devidamente aprovados, permanecendo a minuta da Escritura de Emissão de Debêntures arquivada nos registros desta reunião;

z. Encargos Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da primeira data de integralização das Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ; e

aa. Demais Características da Emissão: As demais características da Emissão serão aquelas especificadas na Escritura de Emissão.

(ii) a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento de todas as Obrigações Garantidas;

(iii) a realização da Operação de Securitização;

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

(iv) para fins do art. 19, inciso (XXVII) do Estatuto Social da Companhia, a outorga, pela SPE, da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como a outorga, pela Aliansce Assessoria da Alienação Fiduciária de Quotas;

(v) a diretoria da Companhia, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, a tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização, dentre os quais a celebração de eventuais aditamentos à Escritura de Emissão (incluindo o aditamento que ratificará, em razão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), **(a)** a remuneração final das Debêntures da primeira série; **(b)** a remuneração final das Debêntures da segunda série; **(c)** a quantidade de Debêntures da primeira série; e **(d)** a quantidade de Debêntures da segunda série), bem como os demais documentos relacionados à Emissão, à Oferta e à Operação de Securitização; e

(vi) a formalizar e efetivar a contratação dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, da B3, da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços necessários para a Emissão, Oferta e Operação de Securitização (tais como agente fiduciário, escriturador, banco liquidante, assessores jurídicos, agência de classificação de risco e demais instituições que, eventualmente, sejam necessárias para a realização da Emissão, da Oferta e da Operação de Securitização) podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos; e

(vii) ratificação dos atos praticados pela diretoria da Companhia, ou por seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens (i) a (v) acima.

Encerramento: Nada mais havendo a ser deliberado, o Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, ante a ausência de manifestação, declarou encerrada a presente reunião, suspendendo-a para que a presente ata fosse lavrada, após o que a mesma foi lida, aprovada e assinada pelos membros da mesa e por todos os presentes. Conselheiros presentes: Renato Feitosa Rique, Peter Ballon, Marcela Dutra Drigo, Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira, Volker Kraft, Cláudia da Rosa Cortês de Lacerda, Luiz Alves Paes de Barros, Luiz Alberto Quinta e Vitor José Azevedo Marques.

Declaro que a presente confere com o original lavrado em livro próprio.

DocuSign Envelope ID: F9E17561-8653-4899-8B6A-6B020996B5FA

Assinaturas: Mesa: Renato Feitosa Rique (Presidente) e Érica Cristina da Fonseca Martins (Secretária).

DocuSigned by:
Érica Martins
478098BDD560444...

Érica Cristina da Fonseca Martins
Secretária

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: F9E17561865348998B6A6B020996B5FA
Status: Concluído
Assunto: Complete com a DocuSign: 13.02.23 RCA ALSO - 7ª emissão de debentures (PORT).docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 13
Assinaturas: 1
Remetente do envelope:
Certificar páginas: 1
Rubrica: 0
Deborah Mendes
Assinatura guiada: Ativado
Rua Dias Ferreira 190
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Rio de Janeiro, RJ RJ
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília
deborah.mendes@alianscesonae.com.br
Endereço IP: 187.16.93.222

Rastreamento de registros

Status: Original
Portador: Deborah Mendes
Local: DocuSign
13/02/2023 17:46:34
deborah.mendes@alianscesonae.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Érica Martins erica.martins@alianscesonae.com.br Aliansce Sonae Shopping Centers S.A Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Érica Martins 478098BDD560444...	Enviado: 13/02/2023 17:47:03 Visualizado: 13/02/2023 18:11:50 Assinado: 13/02/2023 18:12:03
	Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 187.16.93.222 Assinado com o uso do celular	

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	13/02/2023 17:47:03
Entrega certificada	Segurança verificada	13/02/2023 18:11:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/02/2023 18:12:03
Concluído	Segurança verificada	13/02/2023 18:12:03

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

DocuSign Envelope ID: 73A87DA9-73FD-4BDE-8CA8-4E9639F65EF8

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA

ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.
CNPJ nº 07.545.705/0001-33
NIRE 33.208.297.275

Data, Hora e Local: Às 11 horas do dia 13 de fevereiro de 2023, na sede social da **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.** ("Sociedade"), sociedade empresária limitada, com sede na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), bairro Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22431-050.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 1.072, parágrafo segundo, da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), em virtude da presença do único sócio detentor da totalidade das quotas da Sociedade.

Instalação e Composição da Mesa: Os trabalhos foram presididos por Érica Martins com os trabalhos secretariados por Leticia Piña.

Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** a outorga, pela Sociedade, da Alienação Fiduciária de Quotas (abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definido), no âmbito da 7ª (sétima) emissão de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, ("Aliansce" ou "Emissora" e "Debêntures", respectivamente), emitidas nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão", respectivamente), sendo certo que a Securitizadora passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), em conformidade com o que vier a ser estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Até 2 (duas) Séries, de Certificados de*

DocuSign Envelope ID: 73A87DA9-73FD-4BDE-8CA8-4E9639F65EF8

Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** no que tange à eventual excussão da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas, a aprovação para que a cobrança de eventuais créditos detidos contra a Emissora em decorrência de sub-rogação da Securitizadora, na condição de credora original das Obrigações Garantidas (abaixo definido), apenas ocorra após a integral quitação das Obrigações Garantidas; **(iii)** a autorização à administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário e/ou conveniente à implementação e formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii); e **(iv)** ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens (i) a (iii) acima.

Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os sócios decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições aprovar e autorizar a Sociedade:

I. a outorgar a alienação fiduciária da totalidade das quotas da **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54 ("SPE"), de titularidade da Sociedade ("Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Sociedade, a Emissora, a Securitizadora, com a interveniência e anuência da SPE ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas") como garantia do fiel, integral e pontual pagamento **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série (conforme vierem a ser definidas na Escritura de Emissão), incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme a serem previstos na Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (conforme definidas na

DocuSign Envelope ID: 73A87DA9-73FD-4BDE-8CA8-4E9639F65EF8

Escritura de Emissão), da remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e **(ii)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas na Escritura de Emissão), pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme a serem previstos na Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas na Escritura de Emissão), da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas a serem previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"). A emissão das Debêntures, objeto das Obrigações Garantidas, contam com as seguintes características principais, sem prejuízo das demais características dispostas na Escritura de Emissão:

a. Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na data de emissão das Debêntures ("Valor Total da Emissão" e "Data de Emissão", respectivamente), sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por

DocuSign Envelope ID: 73A87DA9-73FD-4BDE-8CA8-4E9639F65EF8

cento) em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme vier a ser definido na Escritura de Emissão);

b. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) terão prazo de vencimento de, aproximadamente, 1855 dias, a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento Primeira Série"); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série(conforme definido na Escritura de Emissão) terão prazo de vencimento de, aproximadamente, 2588 dias, a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, "Data de Vencimento"); e

c. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o valor nominal unitário (ou saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em procedimento de *bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração Primeira Série", respectivamente); e

d. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o valor nominal unitário (ou saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em procedimento de *bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à

DocuSign Envelope ID: 73A87DA9-73FD-4BDE-8CA8-4E9639F65EF8

1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração Segunda Série", respectivamente).

A Alienação Fiduciária de Quotas será condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da alienação fiduciária da fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, na cidade de Belém, estado do Pará, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a SPE e a Securitizadora;

II. no que tange à eventual excussão da garantia de Alienação Fiduciária de Quotas, a autorização para que a cobrança de eventuais créditos detidos contra a Emissora em decorrência de sub-rogação da Securitizadora, na condição de credora original das Obrigações Garantidas, apenas ocorra após a integral quitação das Obrigações Garantidas;

III. a autorização à administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário e/ou conveniente à implementação e formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima; e

IV. ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens (i) a (iii) acima.

Encerramento: Nada mais havendo a ser deliberado, o Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, ante a ausência de manifestação, declarou encerrada a presente reunião, suspendendo-a para que a presente ata fosse lavrada, após o que a mesma foi lida, aprovada e assinada pelos membros da mesa e por todos os presentes.

Assinaturas: Mesa: Érica Martins (Presidente); Leticia Piña(Secretário).

DocuSign Envelope ID: 73A87DA9-73FD-4BDE-8CA8-4E9639F65EF8

Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado no livro próprio.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:
Érica Martins
478098BDD560444...

Érica Martins
Presidente

DocuSigned by:
Letícia Pina
490C5824EE114ED...

Leticia Piña
Secretário

Sócio:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

DocuSigned by:
C8043F5430C3469...

Nome: Paula Fonseca
CPF: 381.562.701-00
Cargo: Diretora Jurídica

DocuSigned by:
7F34A787BE62412...

Nome: Daniella Guanabara
CPF: 09.844.007-6
Cargo: Diretora Financeira e de Relações com Investidores

DocuSign Envelope ID: 81E2A794-DB90-4B84-8FE1-0B8BF9915BB8

ATA DE REUNIÃO DE SÓCIOS DA

SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.
CNPJ nº 48.885.739/0001-54
NIRE 33.212.366.685

Data, Hora e Local: Às 11 horas do dia 13 de fevereiro de de 2023, na sede social da **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.** ("Sociedade"), sociedade empresária limitada, com sede na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), bairro Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, CEP 22431-050.

Convocação e Presença: Dispensada a convocação, nos termos do artigo 1.072, parágrafo segundo, da Lei nº 10.406/2002 ("Código Civil"), em virtude da presença da totalidade dos sócios da Sociedade.

Instalação e Composição da Mesa: Os trabalhos foram presididos por Érica Martins com os trabalhos secretariados por Leticia Piña.

Ordem do Dia: Deliberar sobre: **(i)** a outorga, pela Sociedade, da Alienação Fiduciária de Imóveis (abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definido), no âmbito da 7ª (sétima) emissão de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, ("Aliansce" ou "Emissora" e "Debêntures", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão"), a ser celebrado entre a Emissora e **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Securitizadora"), sendo certo que a Securitizadora passará a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes da Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários"). Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), em conformidade com o que vier a ser estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Até 2 (duas) Séries, de Certificados de*

DocuSign Envelope ID: 81E2A794-DB90-4B84-8FE1-0B8BF9915BB8

Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente); **(ii)** no que tange à eventual excussão da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, a aprovação para que a cobrança de eventuais créditos detidos contra a Emissora em decorrência de sub-rogação da Securitizadora, na condição de credora original das Obrigações Garantidas (abaixo definido), apenas ocorra após a integral quitação das Obrigações Garantidas; **(iii)** a autorização à administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário e/ou conveniente à implementação e formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii); e **(iv)** ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens (i) a (iii) acima.

Deliberações: Após exame e discussão das matérias constantes da ordem do dia, os sócios decidiram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições aprovar e autorizar a Sociedade:

(i) a outorgar a alienação fiduciária da fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, na cidade de Belém, estado do Pará ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Sociedade e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"), como garantia do fiel, integral e pontual pagamento **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série (conforme vierem a ser definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme a serem previstos na

DocuSign Envelope ID: 81E2A794-DB90-4B84-8FE1-0B8BF9915BB8

Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série (conforme vierem a ser definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), da remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas a serem previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e **(ii)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série (conforme vierem a ser definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme a serem previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas na Escritura de Emissão de Debêntures), da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e desta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas a serem previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"). A emissão das Debêntures, objeto das Obrigações Garantidas, contam com as seguintes características principais, sem prejuízo das demais características dispostas na Escritura de Emissão:

a. Valor Total da Emissão: O valor total da emissão será de, inicialmente, R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na data de emissão ("Valor Total da Emissão" e "Data de Emissão",

DocuSign Envelope ID: 81E2A794-DB90-4B84-8FE1-0B8BF9915BB8

respectivamente), sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme vier a ser definido na Escritura de Emissão);

b. Prazo e Data de Vencimento: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme previstos na Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da Primeira Série (conforme definido na Escritura de Emissão) terão prazo de vencimento de, aproximadamente, 1855 dias, a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento Primeira Série"); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de, aproximadamente, 2588 dias, a contar da Data de Emissão ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, "Data de Vencimento"); e

c. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o valor nominal unitário (ou saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em procedimento de *bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração Primeira Série", respectivamente); e

d. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o valor nominal unitário (ou saldo do valor nominal unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em procedimento de *bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da

DocuSign Envelope ID: 81E2A794-DB90-4B84-8FE1-0B8BF9915BB8

Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração Segunda Série", respectivamente).

(ii) no que tange à eventual excussão da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, a autorização para que a cobrança de eventuais créditos detidos contra a Emissora em decorrência de sub-rogação da Securitizadora, na condição de credora original das Obrigações Garantidas, apenas ocorra após a integral quitação das Obrigações Garantidas;

(iii) a autorização à administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, para praticar todo e qualquer ato e assinar todo e qualquer documento necessário e/ou conveniente à implementação e formalização das matérias tratadas nos itens (i) e (ii) acima; e

(iv) ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade, ou seus procuradores legais devidamente constituídos, até a presente data em relação aos itens (i) a (iii) acima.

Encerramento: Nada mais havendo a ser deliberado, o Sr. Presidente franqueou a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, ante a ausência de manifestação, declarou encerrada a presente reunião, suspendendo-a para que a presente ata fosse lavrada, após o que a mesma foi lida, aprovada e assinada pelos membros da mesa e por todos os presentes.

Assinaturas: Mesa: Érica Martins (Presidente); Leticia Piña(Secretário).

Certifico que a presente é cópia fiel do original lavrado no livro próprio.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2023.

Mesa:

DocuSigned by:
Érica Martins
478098BDD560444...

Érica Martins
Presidente

DocuSigned by:
Letícia Pina
490C5824EE114ED...

Leticia Piña
Secretário

DocuSign Envelope ID: 81E2A794-DB90-4B84-8FE1-0B8BF9915BB8

Sócios:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

DocuSigned by:
C8043F5430C3469...

Nome: Paula Fonseca
CPF: 381.562.701-00
Cargo: Diretora Jurídica

DocuSigned by:
7F34A787BE62412...

Nome: Daniella Guanabara
CPF: 09.844.007-6
Cargo: Diretora Financeira e de Relações com Investidores

ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.

DocuSigned by:
C8043F5430C3469...

Nome: Paula Fonseca
CPF: 381.562.701-00
Cargo: Diretora

DocuSigned by:
7F34A787BE62412...

Nome: Daniella Guanabara
CPF: 09.844.007-6
Cargo: Diretora

ANEXO III

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA SECURITIZADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Companhia Aberta
NIRE 35.300.157.648
CNPJ/ME nº 02.773.542/0001-22

ESTATUTO SOCIAL CONSOLIDADO

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **OPEA SECURITIZADORA S.A.** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

(i) aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, bem como de créditos e direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio;

(ii) gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário e de créditos e direitos creditórios do agronegócio, próprias ou de terceiros;

(iii) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;

(iv) emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios do agronegócio que sejam compatíveis com as suas atividades;

(v) distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;

(vi) prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;

(vii) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio; e

(viii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários e créditos e direitos creditórios do agronegócio.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II
CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social subscrito e parcialmente integralizado é de R$ 17.311.097,28 (dezessete milhões, trezentos e onze mil e noventa e sete reais e vinte e oito centavos), representado por 7.927.248

(sete milhões, novecentas e vinte e sete mil, duzentas e quarenta e oito) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro – O valor de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ainda não integralizado ao capital social será integralizado até 1º de outubro de 2022.

Parágrafo Segundo – Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados ¾ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro – Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 – A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 12 – Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo – Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 – A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I
Conselho de Administração

Artigo 17 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os

membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro – Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 – O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro – Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo – No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;

(iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

(vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;

(vii) escolher e destituir os auditores independentes;

(viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;

(ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;

(x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;

(xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e

(xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Parágrafo Único. As emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários serão aprovadas de forma global até o limite de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) por reunião do Conselho de Administração.

Seção II Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo – Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 – Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

(i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;

(ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e

(iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária), bem como (iii) em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários, poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de

Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro – Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por

cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo – Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro – A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto – O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII
ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX
RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 – A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 – A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei n° 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo

se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto – A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo – Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X
FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei n° 9.307/96.

***

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ESTATUTO SOCIAL ATUALIZADO DA DEVEDORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

JUCERJA

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

33.3.0033251-1

Tipo Jurídico

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

Nº do Protocolo

00-2022/947951-0

JUCERJA

Útimo arquivamento:
00005224120 - 23/12/2022

NIRE: 33.3.0033251-1

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Boleto(s):

Hash: E89F5E91-53F7-4FE0-B77D-A21263C081C0

Orgão	Calculado	Pago
Junta	676,00	676,00
DNRC	0,00	0,00

Nome

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO

Código Ato

019

Eventos

Cód	Qtde.	Descrição do Ato / Evento
019	1	Estatuto Social / Estatuto Social
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CERTIFICO O DEFERIMENTO POR FERNANDO ANTONIO MARTINS, IGOR EDELSTEIN DE OLIVEIRA E SAMIR FERREIRA BARBOSA NEHME SOB O NÚMERO E DATA ABAIXO:

NIRE / Arquivamento	CNPJ	Endereço / Endereço completo no exterior	Bairro	Municipio	Estado
00005231708	05.878.397/0001-32	Rua Dias Ferreira 190	Leblon	Rio de Janeiro	RJ
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx
xxxxxxxxxxx	xx.xxx.xxx/xxxx-xx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	xx

Deferido em 29/12/2022 e arquivado em 29/12/2022

Jorge Paulo Magdaleno Filho

SECRETÁRIO GERAL

Nº de Páginas: 44

Capa Nº Páginas: 1/1

Observação:

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

Pag. 01/44

Presidência da República
Secretaria de Micro e Pequena Empresa
Secretaria de Racionalização e Simplificação
Departamento de Registro Empresarial e Integração
Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

NIRE (DA SEDE OU DA FILIAL QUANDO A SEDE FOR EM OUTRA UF)

33.3.0033251-1

Tipo Jurídico

Sociedade anônima

Porte Empresarial

Normal

Nº do Protocolo

00-2022/947951-0 28/12/2022 16:21:28

JUCERJA

Último arquivamento:

00005224120 - 23/12/2022

NIRE: 33.3.0033251-1

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Boleto(s): 104253067

Hash: E89F5E91-53F7-4FE0-B77D-A21263C081C0

Orgão	Calculado	Pago
Junta	676,00	676,00
DREI	0,00	0,00

REQUERIMENTO

Ilmo Sr. Presidente da Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

requer a v. sa o deferimento do seguinte ato:

Código do Ato

019

Código Evento	Qtde.	Descrição do ato / Descrição do evento
019	1	Estatuto Social / Estatuto Social
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxx	xxx	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Requerente

Nome:	Vinicius Henrique da Silva
Assinatura:	ASSINADO DIGITALMENTE O Requerente DECLARA, sob sua responsabilidade pessoal, sem prejuízo das sanções administrativas, cíveis e penais, a veracidade dos documentos e assinaturas apresentados no presente processo
Telefone de contato:	1159531271
E-mail:	empresarial.vinicius@gmail.com
Tipo de documento:	Digital
Data de criação:	28/12/2022
Data da 1ª entrada:	

Rio de Janeiro

Local

28/12/2022

Data

00-2022/947951-0

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
CNPJ nº 05.878.397/0001-32
NIRE 33.3 0033251-1
Companhia Aberta

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 26 DE DEZEMBRO DE 2022

1. **Data, Hora e Local:** No dia 26 de dezembro de 2022, às 14:00 horas, realizada de forma exclusivamente digital por meio de plataforma eletrônica.

2. **Convocação:** O Edital de Convocação foi publicado no jornal Valor Econômico, em suas edições dos dias 25, 28 e 29 de novembro de 2022, nas páginas B8, A12 e B8 respectivamente, conforme disposto no artigo 124, §1°, inciso II, da Lei nº 6.404/1976 ("Lei das S.A.").

3. **Divulgações:** As informações e documentos previstos na Resolução CVM nº 81/2022 relacionados às matérias a serem deliberadas, assim como as demais informações e documentos relevantes para o exercício do direito de voto pelos acionistas foram disponibilizados aos acionistas em 25 de novembro de 2022 na sede da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Companhia"), no site da Companhia https://ri.alianscesonae.com.br/, e também nos sites da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), com a antecedência determinada pela lei e pelas normas da CVM.

4. **Presença**: Presentes acionistas titulares de ações ordinárias emitidas pela Companhia representativas de 78,01% (setenta e oito virgula zero um por cento) do seu capital votante, conforme consta do Anexo I à ata a que se refere esta Assembleia Geral. Nos termos do artigo 47 da Resolução CVM nº 81/2022, são considerados como presentes nesta Assembleia Geral, os acionistas que tenham enviado boletim de voto à distância válidos e os acionistasque tenham registrado sua presença na plataforma eletrônica de participação a distância disponibilizada pela Companhia.

5. **Mesa**: A Sra. Paula Guimarães Fonseca foi eleita para presidir os trabalhos e convidou a Srta. Deborah Alvarez Mendes para secretariar a assembleia.

6. **Ordem do Dia: (i)** Eleger nos termos do Protocolo e Justificação de Incorporação das Ações de Emissão da Br Malls Participações S.A. pela Dolunay Empreendimentos e Participações S/A, seguida da Incorporação da Dolunay Empreendimentos e Participações S/A pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Protocolo e Justificação"), celebrado em 28 de abril de 2022 ("Operação"), 9 (nove) membros para o novo Conselho de Administração da Companhia com um mandato unificado de 1 (um)

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

ano, a se iniciar na data da consumação da Operação, sendo certo que a posse de tais membros estará condicionada à consumação da Operação e que os respectivos mandatos se estenderão até a investidura dos novos membros do conselho de administração, os quais serão eleitos na assembleia geral ordinária da Companhia a ser realizada em 2024, conforme previsto no artigo 150 §4º da Lei 6.404/76 e nos artigos 12, §3º e 16 do Estatuto Social da Companhia; **(ii)** Alterar, sob condição suspensiva da consumação da Operação, os artigos 20 e 25 do Estatuto Social da Companhia, para refletir a nova estrutura da Diretoria da Companhia, e aprovar a consequente consolidação do Estatuto Social da Companhia; e **(iii)** Autorizar a prática, pelos administradores da Companhia, de todos os atos necessários para o efetivo cumprimento das deliberações que vierem a ser aprovadas na assembleia.

7. **Deliberações**: Dando início aos trabalhos, foi dispensada a leitura dos documentos relacionados às matérias a serem deliberadas, e do mapa de votação consolidado dos votos proferidos por meio de boletins de voto a distância, uma vez que tais documentos são de conhecimento dos acionistas e ficaram à disposição para consulta dos acionistas presentes a esta Assembleia Geral, tendo sido tomadas as seguintes deliberações:

(i) Eleger, por maioria, com 184.623.065 (cento e oitenta e quatro milhões, seiscentos e vinte e três mil, sessenta e cinco) votos a favor, 13.633.925 (treze milhões, seiscentos e trinta e três mil, novecentos e vinte e cinco) votos contrários e 8.647.644 (oito milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, seiscentos e quarenta e quatro) abstenções, os seguintes membros do Conselho de Administração da Companhia, cuja posse ficará condicionada à consumação da Operação, para um mandato unificado até a Assembleia Geral Ordinária de 2024: **(1) Renato Feitosa Rique**, brasileiro, divorciado, economista, inscrito no CPF/ME sob o nº 706.190.267-15, portador da carteira de identidade nº FO242068 emitida pelo DFP/RJ, residente e domiciliado na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, com escritório na Rua Dias Ferreira, nº. 190, sala 301, Leblon, CEP 22.431-050, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente; **(2) Peter Ballon**, canadense, casado, administrador, portador do passaporte nº HB580962, residente e domiciliado no Canadá, na cidade de Toronto, na One Queen Street East, Suite 2500, M5C 2W5, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente; **(3) Marcela Dutra Drigo**, brasileira, casada, engenheira, portadora da carteira de identidade nº 17.450.792-6 emitida pelo SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº 143.017.838-81, residente e domiciliada na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.300, 14º andar, Vila Olímpia, CEP 04538-132, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, ficando por ora vago o

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 04/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

cargo de seu respectivo suplente; **(4) Fernando Maria Guedes Machado Antunes de Oliveira**, português, casado, engenheiro, portador do passaporte português nº CB981715, inscrito no CPF/ME sob o nº234.014.528-78, residente e domiciliado em Portugal, na Cidade de Maia, no Lugar do Espido, 4471-909, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente; **(5) Volker Kraft**, alemão, casado, empreendedor imobiliário, portador do passaporte alemão nº C1T859GL8, inscrito no CPF/ME sob o nº 068.339.391-01, residente e domiciliado na Alemanha, na Cidade de Hamburgo, na Rua Heebarg nº 30, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente; **(6) Cláudia da Rosa Cortês de Lacerda**, brasileira, casada portadora da identidade nº 07.664.963-1, expedida pelo IFP/RJ e inscrita no CPF/ME sob o nº 965.075.517-91, residente e domiciliada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Abade Ramos 85 – Apto. 301, Jardim Botânico; para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente; **(7) Luiz Alves Paes de Barros**, brasileiro, casado, economista, portador da carteira de identidade nº 3.472.461 emitida pelo SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 272.014.578-53, residente e domiciliado na Cidade e Estado de São Paulo, com endereço profissional na Rua Bandeira Paulista, nº 600, conjunto 73, para o cargo de membro efetivo independente do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente; **(8) Luiz Alberto Quinta**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade de nº 799.382 SSP/GO, inscrito no CPF/ME sob nº 211.293.471- 68, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Lucio Costa, 2930, Bloco 04, apartamento 602, Barra da Tijuca CEP 22620-172, para o cargo de membro efetivo independente do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente; e **(9) Vitor José Azevedo Marques**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade de nº 10.016.911-9, inscrito no CPF/ME sob o nº 075.027.097- 70, com endereço comercial na Rua do Rosário, nº 114 – Centro, Rio de Janeiro – RJ, para o cargo de membro efetivo independente do Conselho de Administração, ficando por ora vago o cargo de seu respectivo suplente.

Os currículos dos membros do Conselho de Administração ora eleitos foram apresentados por ocasião da convocação desta Assembleia Geral, em observância ao disposto no §2º do artigo 3º do Anexo K à Resolução CVM nº 80/2022, tendo a administração da Companhia declarado que obteve dos indicados a informação de que estão em condições de firmar a declaração a que se refere o artigo 2º, do Anexo K à Resolução CVM nº 80/2022. Os membros do Conselho de Administração ora eleitos serão investidos nos

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 05/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

respectivos cargos na data da consumação da Operação, mediante assinatura dos termos de posse no livro próprio, oportunidade em que farão a referida declaração.

Registra-se, ainda, que, conforme declarações fornecidas pelos membros do Conselho de Administração eleitos, os Srs. Luiz Alves Paes de Barros, Luiz Alberto Quinta e Vitor José Azevedo Marques se enquadram nos critérios de independência previstos no regulamento do Novo Mercado, segmento no qual as ações emitidas pela Companhia são negociadas.

(ii) Aprovar, por maioria, com 177.767.144 (cento e setenta e sete milhões, setecentos e sessenta e sete mil, cento e quarenta e quatro) votos a favor, 259.036 (duzentos e cinquenta e nova mil, trinta e seis) votos contrários e 28.878.454 (vinte e oito milhões, oitocentos e setenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e quatro) abstenções, sob condição suspensiva da consumação da Operação, a alteração dos artigos 20 e 25 do Estatuto Social da Companhia, para refletir a nova estrutura da Diretoria da Companhia, nos termos abaixo, e a consequente consolidação do Estatuto Social da Companhia:

"*Artigo 20. A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 3 (três) e no máximo 10 (dez) membros, dentre os quais serão designados necessariamente um Diretor Presidente e um Diretor de Relações com Investidores, sendo os demais Diretores sem designação específica, podendo ainda ser designados um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor Jurídico, um Diretor de Operações, um Diretor Comercial, um Diretor de Gente e Performance, um Diretor de Investimentos e M&A, um Diretor de Desenvolvimento e Novos Negócios e um Diretor de Inovação e Tecnologia. Ainda, os Diretores poderão acumular cargos na Diretoria.*"

"*Artigo 25. Compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Gerais e do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:*

I. elaborar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

II. propor, ao Conselho de Administração, o orçamento anual, o orçamento de capital, o plano de negócios e o plano plurianual;

III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais; e

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 06/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

IV. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

§ 1º. Compete ao Diretor Presidente administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente: (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; (ii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; (iii) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e/ou plurianuais, osplanos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento; (iv) orientar e coordenar as atividades dos demais Diretores dentre das competências e poderes conferidos a tais Diretores por este Estatuto Social; (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e (vi) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, as metas dos demais Diretores.

§ 2º. Compete ao Diretor Vice-Presidente de Negócios, se houver: (i) orientar e coordenar as atividades das áreas de operações e comercial, estabelecendo a estratégia, modelo de gestão e integração das áreas; (ii) liderar, coordenar e estruturar o processo de integração para garantir implantação de modelos de gestão da Companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Presidente; (iii) liderar e coordenar a área de inteligência de negócios, responsável pela captura de informações concorrenciais, elaboração de orçamento e monitoramento de metas dos negócios da Companhia.

§ 3º. Compete ao Diretor de Operações, se houver: (i) acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos e projetos dos quais a Companhia participe dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Vice-Presidente de Negócios; (ii) acompanhar e analisar o desempenho de cada um dos empreendimentos em operação visando a melhoria contínua dos resultados obtidos; (iii) coordenar e gerir as estratégias de marketing e experiência do consumidor; (iv) facilitar a interface dos empreendimentos com asestratégias digitais; (v) propor a implementação de novos produtos de varejo; e (vi) coordenar a implementação da comercialização de mídia.

§ 4º. Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, se houver: (i) preservar a integridade financeira da Companhia, controlando sua exposição a riscos e monitorando a rentabilidade de seus ativos; (ii) zelar pela otimização da estrutura de capital da Companhia; (iii) dirigir e liderar a administração e gestão das atividades financeiras da Companhia e suas controladas, incluindo a análise de investimentos e definição dos limites de exposição a risco; (iv) propor e executar planejamento e controle financeiro e tributário; (v) propor e executar operações de empréstimos e financiamentos que atendam às necessidades de tesouraria e de investimentos da Companhia e suas controladas de acordo com as deliberações do Conselho de Administração; (vi) gerenciar o relacionamento

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 07/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

da Companhia com seus acionistas, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a B3 e o mercado em geral; (vii) garantir aos acionistas, ao mercado e ao público em geral o acesso às informações de maneira democrática, transparente e precisa, contribuindo para a maximização do valor de mercado da empresa e para o aumento de liquidez de suas ações; e (viii) estabelecer o Plano de Comunicação e Ação da Diretoria de Relações com Investidores, zelando por sua implementação.

§ 5º. Compete ao Diretor Jurídico, se houver: (i) gerenciar as atividades da área jurídica cível, societária, trabalhista e comercial da Companhia; (ii) coordenar as atividades realizadas em escritórios externos contratados para dar suporte a todas as sociedades do grupo; (iii) gerenciar as atividades relacionadas aos controles de contratos imobiliários e/ou societários do grupo; (iv) desenvolver estruturas, negociar condições e verificar a documentação relativa a novas oportunidades de negócio; (v) liderar a divulgação e monitorar o cumprimento do Código de Conduta; e (vi) reportar ao Diretor Presidente sobre o cumprimento pela Companhia de suas obrigações legais, reportando os casos e as ações mais importantes.

§ 6º. Compete ao Diretor de Investimentos e M&A, se houver: (i) analisar e recomendar oportunidades de investimentos e desinvestimentos no portfólio administrado e controlado pela Companhia, considerando a estratégia da Companhia estabelecida pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente; (ii) auxiliar o Diretor Presidente na elaboração do orçamento de capital; (iii) a responsabilidade pelo asset management da Companhia, assumindo, tanto interna como externamente, a função de proprietário dos ativos; (iv) monitorar a performance do portfólio da Companhia e submeter a mesma ao Diretor Presidente e (v) coordenar as fusões e aquisições de novos ativos.

§ 7º. Compete ao Diretor de Desenvolvimento e Novos Negócios, se houver: (i) elaborar o plano estratégico de investimentos em novos projetos (Greenfields) assim como em expansões e reformas de empreendimentos já existentes, considerando a estratégia da Companhia estabelecida pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente; (ii) coordenar a procura, seleção e o estudo de novos projetos (Greenfields) e administrar o seu planejamento, projeto e execução; (iii) coordenar o planejamento, projeto e a execução dos planos de expansão e reformas dos ativos existentes; (iv) apresentar e executar projetos para desenvolver e explorar potenciais construtivos nos diversos imóveis da Companhia com alternativas de multiuso (v) buscar novas alternativas de projetos de sustentabilidade ambiental; e (vi) apresentar e desenvolver outras oportunidades de negócios para a companhia que envolvam uso de energia renovável, redução de consumo enérgico e aumento da eficiência energética.

§ 8º. Compete ao Diretor de Inovação e Tecnologia, se houver: (i) liderar a área de tecnologia, visando desenvolver soluções tecnológicas aos clientes da Companhia e às suas áreas internas; (ii) prospectar oportunidades de

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 08/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

negócios de corporate venture e investimentos em startups; (iii) propor ao Conselho de Administração e ao Diretor Presidente a estratégia digital para maximizar o valor da Companhia; e (iv) executar e disseminar a estratégia digital da Companhia.

§ 9º. Compete ao Diretor de Gente e Performance, se houver: (i) aprimorar práticas de gestão de capital humano; (ii) propor iniciativas que suportem e fortaleçam a cultura, valores e estratégia; (iii) apoiar a companhia na gestão de um modelo de alta performance baseado em metas e gerenciamento de performance; (iv) apoiar a liderança e colaboradores em sua trilha de carreira através de programas de desenvolvimento; e (v) gerir modelo de remuneração da Companhia.

§ 10º. Compete ao Diretor Comercial, se houver: (i) liderar e gerir as negociações de locação de espaços nos empreendimentos dos quais a Companhia participe dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Vice-Presidente de Negócios; e (ii) coordenar a implementação da comercialização de mall.

§ 11º. Compete aos Diretores assistir e auxiliar o Diretor Presidente na administração dos negócios da Companhia nas atividades referentes às funções que lhes tenham sido atribuídas por este Estatuto Social ou pelos Regulamentos da Diretoria."

Diante do disposto acima, consignar que o Anexo II à ata a que se refere esta Assembleia Geral contém a redação consolidada do Estauto Social da Companhia, que, ora renumerada, também reflete as alterações estatutárias aprovadas na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 8 de junho de 2022, bem como os ajustes previstos no Protocolo e Justificação, conforme divulgado em Fato Relevante e Aviso aos Acionistas de 19 de dezembro de 2022.

(iii) Autorizar, por maioria, com 177.743.204 (cento e setenta e sete milhões, setecentos e quarenta e três mil, duzentos e quatro) votos a favor, 259.036 (duzentos e cinquenta e nove mil, trinta e seis) votos contrários e 28.902.394 (vinte e oito milhões, novecentos e dois mil, trezentos e noventa e quatro) abstenções, a prática, pelos administradores da Companhia, de todos os atos necessários para o efetivo cumprimento das deliberações ora aprovadas.

8. Encerramento: Encerrados os trabalhos, não havendo qualquer protesto ou manifestação, a ata a que se refere esta Assembleia Geral foi lavrada sob a forma de sumário e será publicada com omissão das assinaturas dos acionistas presentes, conforme faculta o artigo 130, §§ 1º e 2º, da Lei das S.A e assinada pela Presidente e pela Secretária desta Assembleia Geral, conforme o artigo 47, §§1º e 2º, da Resolução CVM nº 81/2022.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 09/44

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2022.

Mesa:

DocuSigned by:
C8043F3430C3409

Paula Guimarães Fonseca
Presidente

DocuSigned by:
Deborah Mendes
9C058BCCF90D41A

Deborah Alvarez Mendes
Secretária

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 10/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Anexo I

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ/ME nº 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.0033251-1

Lista de Presença

Acionistas que participaram por meio do boletim de voto à distância:

CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM
LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD
CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN
IBM 401 (K) PLUS PLAN
MANAGED PENSION FUNDS LIMITED
NORGES BANK
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO
PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT ASSOCIATION OF NEW MEX
STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS
FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND
CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM
WASHINGTON STATE INVESTMENT BOARD
LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION
FORD MOTOR CO DEFINED BENEF MASTER TRUST
INTERNATIONAL MONETARY FUND
UTAH STATE RETIREMENT SYSTEMS
BOARD OF PENSIONS OF THE EVANGELICAL LUTHERAN CHURCH IN AMER
THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA
EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU
BLACKROCK GLOBAL FUNDS - S. GLOBAL SMALLCAP FUND
CANADA POST CORPORATION REGISTERED PENSION PLAN
ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY
JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND
WISDOMTREE EMERGING MARKETS SMALLCAP DIVIDEND FUND
ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF
COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND
SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF
SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F.
VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF
THE BANK OF NEW YORK MELLON EMP BEN COLLECTIVE INVEST FD PLA
ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY
NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF - LENDING
SPDR(R) DOW JONES GLOBAL REAL ESTATE ETF
SPDR (R) DOW JONES INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF
ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND
NORTHERN FUNDS GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 11/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF
ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF
LETKO BROSSEAU EMERGING MARKETS EQUITY FUND
VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND, A
LAZARD GLOBAL INVESTMENT FUNDS PUBLIC LIMITED COMPANY
DELA DEPOSITARY ASSET MANAGEMENT B.V.
SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC
MERCER QIF FUND PLC
OCEANA LONG BIASED_MASTER FIA
NFS LIMITED
OCEANA 03 MASTER FIM
FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F
ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF
ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF
STUDIO MASTER III FIA
STUDIO MASTER II FUNDO DE INVESTIMENTO ACOES
OCEANA VALOR MASTER FIA
SPDR DOW JONES GLOBAL REAL ESTATE FUND
OCEANA LONG BIASED MASTER FIM
NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND
NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-LEND
NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-N L
ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD
STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO
FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND
MACKENZIE MAXIMUM DIVERSIFICATION EMERGING MARKETS INDEX ETF
ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY
AQR EMERGING SMALL CAP EQUITY FUND, L.P.
CCL Q EMERGING MARKETS EQUITY FUND LP
VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F
CCL Q GLOBAL EQUITY MARKET NEUTRAL MASTER FUND LTD.
OCEANA SELECTION MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES
EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND
EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND
EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B
VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND
PARAMETRIC TMEMC FUND, LP
VANGUARD ESG INTERNATIONAL
EMERGING MARKETS REIT FUND
VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T
XTRACKERS INTERNATIONAL REAL ESTATE ETF
OCEANA LONG BIASED PREV FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
FP FOF OCEANA SELECTION FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FU
AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK
AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK
VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II
CCL Q GLOBAL SMALL CAP EQUITY FUND
PSG SEED CAPITAL LP

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 12/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER
OCEANA LONG BIASED ADVISORY PREV MASTER FUNDO DE INVESTIMENT
OCEANA LONG BIASED PREV II FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCAD
DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM
INTER VALOR FIA
VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U
STUDIO MASTER 70 PREV FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCAD
STICHTING BLUE SKY GLOBAL LISTED REAL ESTATE FUND
OCEANA SELECTION E MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AES
NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS EX CHIN
AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS EMERGING MARKET
AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME
OCEANA VALOR ADVISORY PREV FIFE FIA
OCEANA VALOR PREV II FIFE FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES
VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG EMERGING MARKETS
ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT
ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND
STATE OF NEW MEXICO STATE INV. COUNCIL
VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F
RAFAEL SALES GUIMARÃES
SIERRA BRAZIL 1 S.Á.R.L
ALASKA BLACK INSTITUCIONAL FUNDO DE INVESTIMENTOS EM AÇÕES
ALASKA BLACK MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES –BDR NIVEL 1
ALASKA POLAND FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES –BDR NIVEL I
ALASKA PREV MAST FIM
ALASKA RANGE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
ALASKA 100 ICATU PREV FIFE FIM
ALASKA BLACK ADVISORY XP SEGUROS FIFE PREV FIM
CANADA PENSION PLAN INVESTMENT BOARD
CPPIB FLAMENGO US LLC
RENATO FEITOSA RIQUE
RFR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
RIQUE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES BALI MULTIESTRATÉGIA
JATLAN FUNDO DE INVESTIMENTOS EM AÇÕES
RBR GLOBAL MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO
RBR HIGH CONVICTIONS II FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES
RBR HIGH CONVICTIONS FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES
RBR PLUS MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RBR EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
TRUXT LONG SHORT MASTER FIM
TRUXT LONG BIAS MASTER FIM
TRUXT LONG BIAS MASTER FIA
ENCORE AÇÕES FIA
ENCORE LONG BIAS FIM
ENCORE LONG BIAS PREV FI MULTIMERCADO
HELIUS LUX LB MASTER FIM

11

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

BRADESCO FIA MID SMALL CAPS
BRADESCO H FIA SMALL CAPS
BRAM FIA SMALL CAPS
BRADESCO FIA MASTER SMALL CAP
ÁGORA SMALL CAPS INDEX FIA
BRAM FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES CRESCIMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES SABESPREV SMALL CAPS PLUS
BRADESCO TIGER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇOES
SHARP IBOVESPA ATIVO MASTER FIA
SHARP ARPOADOR IBRX ATIVO FIA
SHARP MULTIMANAGER BBDC FIM
SHARP CONTINENTE FIA
DUO SHARP FIA
SHARP EQUITY VALUE INSTITUCIONAL FIA
SHARP EQUITY VALUE MASTER FIA
FP FOF SHARP EQUITY VALUE INSTITUCIONAL FIA
SHARP IBOVESPA ATIVO A MASTER FIA
SERPROS FIA KENOBI
LASCC FIM CP IE
SHARP LONG BIASED MASTER FIA
SHARP LONG SHORT FIM
SHARP LONG SHORT 2X MASTER FIM
SHARP VALOR PERNAMBUCO FIA
SHARP EQUITY VALUE PREV MASTER FIM
SHARP EQUITY VALUE PREVIDÊNCIA A MASTER FIA
SHARP EQUITY VALUE PREVIDÊNCIA MASTER III FIA
SHARP EQUITY VALUE PREV MASTER II FIM
FRG FIA SHARP
SCC FIM
SHARP ESTRATÉGIA STB FIM
NEO ARGO EQUITY HEDGE MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
NEO ARGO LONG AND SHORT C MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES
NEO ARGO LONG AND SHORT MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
NEO MULTI ESTRATÉGIA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
NEO PROVECTUS I FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
NEO PROVECTUS II FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
NEO MULTIMANAGER BBDC FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO
BURITIS FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES
FIA RVA EMB III
Oceana LB B Previdência FIFE FIM
Oceana Prev Master FIFE FIA
Oceana B Previdência FIA Master
Oceana Indian FIA
Oceana Litoral FIA
Oceana QP8 FIA
Oceana Selection Prev Master FIA
Oceana Serra da Capivara FIA

12

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 14/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Oceana Valor II Master FIA
SONAE SIERRA BRAZIL HOLDINGS SARL
Cura Brazil S.à r.l

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 15/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Anexo II

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

CNPJ/ME nº 05.878.397/0001-32

NIRE 33.3.0033251-1

ESTATUTO SOCIAL

CAPÍTULO I - DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima regida pelo presente Estatuto Social e pela legislação em vigor.

Parágrafo Único. Com o ingresso da Companhia no Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeitam-se a Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, administradores e membros do conselho fiscal, quando instalado, às disposições do Regulamento do Novo Mercado ("Regulamento do Novo Mercado").

Artigo 2º. A Companhia tem a sua sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Riode Janeiro, na Rua Dias Ferreira, nº 190, 3º andar – sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, podendo abrir, encerrar e alterar o endereço de filiais, escritórios e outras dependências no país ou no exterior por deliberação da Diretoria.

Artigo 3º. A Companhia tem por objeto: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

Artigo 4º. O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II - CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º. O capital social da Companhia é de R$ 15.092.136.244,00 (quinze bilhões, noventa e dois milhões, cento e trinta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais), dividido em 592.473.674 (quinhentos e noventa e dois milhões, quatrocentas e setenta e três mil, seiscentas e setenta e quatro) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 16/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

§ 1º. O capital social será representado exclusivamente por ações ordinárias e cada ação ordinária dará o direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral.

§ 2º. Todas as ações da Companhia são escriturais, mantidas em conta de depósito, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") designada pelo Conselho de Administração, em nome de seus titulares.

§ 3º. O custo de transferência da propriedade das ações escriturais poderá ser cobrado diretamente do acionista alienante pela instituição escrituradora, conforme venha a ser definido no contrato de escrituração de ações, observados os limites máximos fixados pela CVM.

§ 4º. Cada ação ordinária confere a seu titular direito a um voto nas deliberações da Assembleia Geral, sendo certo, no entanto, que nenhum acionista ou grupo de pessoas (i) vinculadas por contratos ou acordos de voto de qualquer natureza, seja diretamente ou por meio de sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum; ou (ii) entre as quais haja relação de controle; ou (iii) sob controle comum, poderá exercer votos em número superior a 25% (vinte e cinco por cento) do número de ações em que se dividir o capital social da Companhia (desconsideradas, para esse fim, ações em tesouraria), na forma do artigo 110, § 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A.").

Artigo 6º. A Companhia fica autorizada a aumentar o seu capital social, mediante emissão de novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, por deliberação do Conselho de Administração e independente de reforma estatutária, no valor de até R$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de reais), em adição ao valor do capitalsocial da Companhia constante do Artigo 5º deste Estatuto Social quando da consumação da combinação de negócios com a Br Malls Participações S.A.

§ 1º. Dentro do limite autorizado neste artigo, o Conselho de Administração fixará o número, preço e prazo de integralização e as demais condições para a emissão de ações.

§ 2º. Desde que realizado dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá ainda: (i) deliberar a emissão de bônus de subscrição e de debêntures conversíveis: (ii) de acordo com o plano aprovado pela Assembleia Geral, deliberar a outorga de opção de compra de ações a administradores e empregados da Companhia ou suas controladas, com exclusão do direito de preferência dos acionistas na outorga ou no exercício das opções de compra; e (iii) aprovar aumento do capital social mediante a capitalização de lucros ou reservas, com ou sem bonificação em ações.

Artigo 7º. A emissão de novas ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores, subscrição

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 17/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

pública ou permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. ou, ainda, nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais, poderá se dar sem que aos acionistas seja concedido direito de preferência na subscrição ou com redução do prazo mínimo previsto em lei para o seu exercício.

Artigo 8º. Nos casos previstos em lei, o valor de reembolso das ações, a ser pago pela Companhia aos acionistas dissidentes de deliberação da Assembleia Geral que tenham exercido direito de retirada, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado em avaliação nos termos dos parágrafos 3º e 4º do artigo 45 da Lei das S.A., salvo quando tal valor for superior ao valor patrimonial contábil constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral, hipótese em que o valor do reembolso será fixado com base no referido valor patrimonial contábil.

CAPÍTULO III - ASSEMBLEIA GERAL

Seção I – Organização

Artigo 9º. A Assembleia Geral, convocada e instalada conforme previsto na Lei das S.A. e neste Estatuto Social, reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por ano, nos 4 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social e, extraordinariamente, sempre que os interesses da Companhia assim exigirem.

§ 1º. A Assembleia Geral será convocada pelo Presidente do Conselho de Administração ou, nos demais casos previstos em lei e neste Estatuto Social, por acionistas, pelo Conselho de Administração ou pelo Conselho Fiscal.

§ 2º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos dos acionistas presentes, não se computando os votos em branco e as abstenções, ressalvadas as exceções previstas em lei.

§ 3º. Além das matérias previstas em lei, competirá à Assembleia Geral resolver os casos omissos no presente Estatuto Social, observadas as disposições da Lei das S.A., do Regulamento do Novo Mercado e demais disposições legais aplicáveis e as demais disposições constantes deste Estatuto Social.

§ 4º. Os acionistas da Companhia deverão depositar na sede social com, no mínimo 48 (quarenta e oito) horas de antecedência da realização da respectiva Assembleia Geral: (i) comprovante expedido pela instituição depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, podendo a Companhia, a seu critério, dispensar a apresentação desse comprovante; e, se for o caso, (ii) instrumento de mandato e/ou outros documentos adequados que comprovem os poderes do representante legal do acionista. Qualquer acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 18/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

munido de documentos que comprovem sua identidade.

§ 5º. As atas de Assembleias deverão ser lavradas no livro de Atas das Assembleias Gerais, e poderão, caso assim aprovado na Assembleia Geral em questão, ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos e publicadas com omissão das assinaturas.

Artigo 10. A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselhode Administração ou, na sua ausência ou impedimento, instalada e presidida por outro membro do Conselho de Administração, Diretor ou acionista indicado por escrito pelo Presidente do Conselho de Administração, ou, ainda, na ausência de tal indicação, instalada e presidida por qualquer membro do Conselho de Administração, Diretor ou acionista presente, eleito pela maioria dos acionistas presentes à Assembleia Geral. O Presidente da Assembleia Geral indicará até 2 (dois) Secretários.

Seção II – Competência

Artigo 11. Compete à Assembleia Geral, além das atribuições conferidas por lei e regulamentos aplicáveis por este Estatuto Social:

I. tomar as contas dos administradores, bem como examinar, discutir e aprovar as demonstrações financeiras;

II. deliberar, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do resultado do exercício e a distribuição de dividendos;

III. eleger e destituir os membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, quando instalado;

IV. fixar a remuneração global anual dos administradores, assim como a dos membros do Conselho Fiscal, se instalado;

V. aprovar planos de concessão de ações ou de outorga de opção de compra de ações aos administradores e empregados da Companhia ou de suas controladas;

VI. alterar o Estatuto Social;

VII. deliberar sobre a fusão, cisão, incorporação e incorporação de ações pela ou da Companhia, bem como sobre a transformação do tipo societário da Companhia;

VIII. deliberar sobre o pedido de falência recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e liquidação da Companhia, sem prejuízo do disposto no parágrafo único do artigo 122 da Lei das S.A.;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 19/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

IX. atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;

X. deliberar sobre o aumento do capital social, sem prejuízo do disposto no Artigo 6º deste Estatuto Social;

XI. aprovar previamente a negociação, pela Companhia, de ações de sua própria emissão nas hipóteses cuja aprovação em Assembleia Geral seja exigida na regulamentação em vigor;

XII. eleger e destituir o liquidante, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar no período de liquidação;

XIII. deliberar sobre qualquer matéria que lhe seja submetida pelo Conselho de Administração; e

XIV. dispensar o Acionista Adquirente 25% (conforme definido abaixo) da obrigação de efetivar a OPA prevista no Artigo 46 deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV - ADMINISTRAÇÃO

Seção I - Disposições Comuns aos Órgãos da Administração

Artigo 12. A Companhia será administrada pelo Conselho de Administração e pela Diretoria, sendo que os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

§ 1º. O Conselho de Administração, para melhor desempenho de suas funções, poderá criar comitês ou grupos de trabalho com objetivos definidos, que deverão atuar como órgãos auxiliares sem poderes deliberativos, sempre no intuito de assessorá-lo. Os membros dos comitês ou dos grupos de trabalho serão designados pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

§ 2º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria tomarão posse em seus cargos mediante assinatura de termo de posse lavrado em livro próprio, assinado pelo administrador eleito, dispensada qualquer garantia de gestão, observada a exigência de submissão à cláusula compromissória, conforme o disposto no Artigo 47, § 3º, deste Estatuto Social e observados os demais requisitos legais aplicáveis. No respectivo termo de posse, os administradores eleitos deverão, ainda, (i) declarar que têm ciência da existência e conteúdo de eventuais acordos de acionistas arquivados na sede social; (ii)

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 20/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

se comprometer a observar os termos e condições previstos em eventuais acordos de acionistas arquivados na sede social; e (iii) se comprometer a não registar, reconhecer ou praticar qualquer ato (por ação ou omissão) em violação aos termos e condições previstos em eventuais acordos de acionistas arquivados na sede social.

§ 3º. Os administradores da Companhia permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos (seu respectivo prazo de mandato sendo estendido até esta data), salvo se diversamente deliberado pela Assembleia Geral ou pelo Conselho de Administração, conforme o caso.

Artigo 13. Ressalvado o disposto no presente Estatuto Social, qualquer dos órgãos de administração se reúne, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus respectivos membros, e em segunda convocação, com qualquer número, sendo que, em qualquer caso, as deliberações serão tomadas pelo voto da maioria dos presentes.

§ 1º. Ficarão dispensadas as formalidades relativas à convocação prévia da reunião do Conselho de Administração e/ou, eventualmente, da Diretoria, se presentes todos os seus membros na respectiva reunião.

§ 2º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria poderão se fazer representar na respectiva reunião por seu suplente (se houver, conforme aplicável) ou por outro membro do respectivo órgão, designado por meio de autorização específica e da qual conste a instrução de voto do membro ausente ou impedido, valendo tal representação para fins de verificação de quórum de instalação e de deliberação. Qualquer membro suplente do Conselho de Administração terá os mesmos direitos de informação que os membros efetivos do Conselho de Administração da Companhia, sendo certo que, cada membro efetivo terá a prerrogativa de convidar o seu respectivo suplente para participar de qualquer reunião, sem o direito de voto se o membro efetivo do Conselho de Administração também comparecer à respectiva reunião.

§3º. Os membros do Conselho de Administração e/ou da Diretoria poderão enviar antecipadamente o seu voto, que valerá para fins de verificação de quórum de instalação e de deliberação, desde que enviado à Companhia, em atenção ao presidente da respectiva reunião, por escrito, até o início da reunião.

§4º. Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria poderão se reunir por meio de teleconferência, videoconferência ou qualquer outro meio de comunicação (desde que permita a identificação e a participação efetiva na reunião, de forma que os participantes consigam simultaneamente ouvir uns aos outros), admitida a gravação destas, devendo os membros que participarem remotamente da reunião confirmar o seu voto, na data da reunião, por meio de carta ou correio eletrônico, enviado para a Companhia, em atenção ao presidente da respectiva reunião.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 21/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

§5º. Ao término de toda reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os membros fisicamente presentes e, posteriormente, transcrita em livro próprio, devendo os votos proferidos remotamente serem juntados ao livro logo após a transcrição da respectiva ata.

Artigo 14. Nos termos do artigo 156 da Lei das S.A., os administradores da Companhia que estejam em situação de interesse pessoal conflitante deverão cientificar os demais membros do Conselho de Administração ou da Diretoria de seu impedimento e fazer consignar, em ata de reunião do Conselho de Administração ou da Diretoria, a natureza e a extensão do seu interesse. O membro do Conselho de Administração ou da Diretoria não pode ter acesso a informações ou participar de reuniões relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia, devendo se ausentar do recinto quando discutida a matéria para a qual ele tenha conflito.

Artigo 15. A Companhia poderá celebrar contratos para fins de indenizar e manter indenes os membros do Conselho de Administração, Diretores e demais pessoas que exerçam cargo ou função de gestão na Companhia (em conjunto ou isoladamente "Beneficiários"), na hipótese de eventual dano ou prejuízo efetivamente sofrido pelos Beneficiários por força do exercício regular de suas funções na Companhia.

Seção II - Conselho de Administração

Subseção I – Composição

Artigo 16. O Conselho de Administração será composto de 9 (nove) membros e respectivos suplentes, eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, com mandato unificado de 1 (um) ano, considerando-se cada ano como o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias, sendo permitida a reeleição.

§ 1º. Na Assembleia Geral que tiver por objeto deliberar a eleição dos membros do Conselho de Administração, os acionistas deverão fixar, primeiramente, o número efetivo de membros do Conselho de Administração a serem eleitos.

§ 2º. Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo, 2 (dois) ou 20% (vinte por cento), o que for maior, deverão ser conselheiros independentes, conforme a definição do Regulamento do Novo Mercado, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na assembleia geral que os eleger, sendo também considerado(s) como independente(s) o(s) conselheiro(s) eleito(s) mediante a faculdade prevista pelo artigo 141, parágrafos 4º e 5º, da Lei das S.A.

§ 3º. Quando, em decorrência do cálculo do percentual referido no §2º deste artigo, o

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 22/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

resultado gerar um número fracionário, a Companhia deve proceder ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

§ 4º. Em caso de ausência ou vacância, os membros do Conselho de Administração serão substituídos da seguinte forma e na seguinte ordem: (a) por seu suplente específico,se houver, ou, não havendo, (b) o Conselho de Administração poderá eleger o substituto,que servirá até a primeira Assembleia Geral que for realizada. O substituto eleito na Assembleia Geral para preencher o cargo vago completará o prazo de gestão do conselheiro substituído.

§ 5º. Ocorrendo a vacância da maioria dos membros do Conselho de Administração, será convocada uma Assembleia Geral para proceder a nova eleição.

Artigo 17. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente, que será eleito pela maioria de votos dos membros do Conselho de Administração, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer renúncia ou vacância naquele cargo.

Subseção II – Reuniões

Artigo 18. O Conselho de Administração reunir-se-á ordinariamente, no mínimo, 6 (seis) vezes por ano, conforme calendário anual a ser aprovado pelo Conselho deAdministração na primeira reunião a se realizar após a eleição, e extraordinariamente, sempre que necessário, por convocação realizada na forma do §1º deste artigo.

§ 1º. As reuniões do Conselho de Administração serão convocadas pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quaisquer 2 (dois) membros do Conselho de Administração. As convocações para as reuniões do Conselho de Administração deverão ser entregues por meio eletrônico ou por carta a cada membro do Conselho de Administração, com pelo menos 8 (oito) dias úteis de antecedência, em primeira convocação, e com pelo menos 4 (quatro) dias úteis de antecedência, em segunda convocação, e, em qualquer caso, com indicação da data, hora, lugar, ordem do dia e, caso aplicável, documentos a serem discutidos naquela reunião. Não obstante o disposto acima, em caso de emergência, a convocação poderá ser entregue a cada membro do Conselho de Administração, na forma ora prevista, com não menos do que 48 (quarenta e oito) horas de antecedência e com a identificação de "urgente".

§ 2º. O Presidente do Conselho de Administração presidirá as reuniões do Conselho de Administração, ressalvadas as hipóteses de ausência ou impedimento temporário, previstas no § 5º deste Artigo, conforme indicado abaixo.

§ 3º. Nas deliberações do Conselho de Administração, não será atribuído ao Presidente

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 23/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

do órgão o voto de qualidade, no caso de empate na votação.

§ 4º. Adicionalmente, compete ao Presidente do Conselho de Administração: (i) coordenar as atividades do Conselho de Administração; (ii) convocar, em nome do Conselho de Administração, a Assembleia Geral e presidi-la, conforme Artigos 9º, § 1º, e 10, deste Estatuto Social; (iii) convocar e presidir as reuniões do Conselho de Administração, conforme Artigo 18, §§ 1º e 2º, deste Estatuto Social; (iv) monitorar a Diretoria quanto à implementação das estratégias de negócio determinadas pelo Conselho de Administração; (v) acompanhar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar esclarecimentos sobre negócios, contratos e quaisquer outros atos, antes ou depois de celebrados, para o fim de apresentar estas matérias à deliberação do Conselho de Administração; e (vi) sem prejuízo do disposto no Artigo 32 e no Artigo 35 abaixo, representar institucionalmente a Companhia nas suas relações com órgãos governamentais, investidores, entidades de classe e demais partes interessadas e estratégicas.

§ 5º. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente, as funções do Presidente serão exercidas, em caráter temporário, por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente e, caso não o faça, suas funções serão exercidas, em caráter temporário, por outro membro do Conselho de Administração definido pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

§ 6º. Na hipótese de vacância permanente do Presidente, deverá ser imediatamente convocada, por qualquer dos membros do Conselho de Administração, uma reunião do Conselho de Administração, para a nomeação do novo Presidente do Conselho de Administração de forma permanente, até o término do prazo do mandato original, ou convocar uma Assembleia Geral com o objetivo de nomear o novo Presidente doConselho de Administração para substituí-lo, até o término do prazo do mandato original.

Subseção III – Competência

Artigo 19. Compete ao Conselho de Administração, além de outras atribuições que lhe sejam cometidas por lei ou pelo Estatuto Social:

I. fixar a orientação geral dos negócios da Companhia:

II. aprovar o orçamento anual e o plano estratégico da Companhia, e qualquer alteração ao plano estratégico ou orçamento anual que resulte em variação negativa da receita ou variação positiva dos custos, em montante superior a 10% em relação à receita ou aos custos previstos no orçamento anual ou no plano estratégico previamente aprovado pelo Conselho de Administração;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 24/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

III. eleger e destituir os Diretores e definir suas atribuições, bem como definir a política de representação da Companhia (incluindo para fins outorga de procurações pela Companhia a terceiros), observado o disposto neste Estatuto Social;

IV. fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e papéis da Companhia; solicitar informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração pela Companhia, bem como sobre quaisquer outros atos praticados pela Companhia;

V. convocar a Assembleia Geral, quando julgar conveniente ou nos casos exigidos pela lei e regulamentação aplicável;

VI. manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria da Companhia;

VII. submeter à Assembleia Geral proposta de destinação do lucro líquido do exercício, deliberar sobre o levantamento de balanços semestrais, ou em períodos menores, e o pagamento ou crédito de dividendos ou juros sobre o capital próprio decorrentes desses balanços, bem como deliberar sobre o pagamento de dividendos intermediários ou intercalares à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros, existentes no último balanço anual ou semestral;

VIII. deliberar sobre a emissão de quaisquer debêntures não conversíveis em ações (independentemente da respectiva classe, espécie ou garantia), bem como deliberar sobre a emissão de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, respeitados os limites do capital autorizado, podendo, ainda, excluir o direito de preferência ou reduzir o prazo mínimo para o seu exercício nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou mediante permuta por ações em oferta pública para aquisição de controle, na forma da lei e regulamentações aplicáveis;

IX. autorizar a alienação de quaisquer ativos permanentes da Companhia (incluindo por meio de operação de arrendamento), a constituição de ônus reais e a outorga de qualquer garantia para garantir obrigações assumidas pela Companhia em valor, de forma individual ou agregada, superior a R$100.000.000,00 ou 5% do patrimônio líquido consolidado da Companhia, o que for maior, em uma única operação ou em uma série de operações correlatas;

X. autorizar a outorga de garantias para garantir obrigações assumidas por quaisquer terceiros, independentemente dos valores envolvidos, exceto se para garantir obrigações assumidas por controladas da Companhia ou condomínios administrados pela Companhia ou suas controladas, caso em que tal autorização será necessária se as obrigações envolverem valor, de forma individual ou agregada, superior a R$20.000.000,00, em uma

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 25/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

única operação ou em uma série de operações correlatas;

XI. escolher e destituir os auditores independentes da Companhia;

XII. fixar a remuneração individual dos membros da administração, dentro do limite global da remuneração da administração aprovado pela Assembleia Geral;

XIII. aprovar o código de conduta da Companhia e as políticas corporativas relacionadas a (a) divulgação de informações e negociação de valores mobiliários; (b) gerenciamento de riscos; (c) transações com partes relacionadas e administração de conflitos de interesses; (d) remuneração de administradores; (e) indicação de administradores e membros de comitês de assessoramento do Conselho de Administração; (f) recursos humanos; (g) distribuição de dividendos; e (h) investimentos e financiamento, bem como aprovar quaisquer alterações a qualquer de tais políticas;

XIV. deliberar sobre a aquisição de ações de emissão da própria Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria e respectiva alienação, na forma da lei e regulamentações aplicáveis;

XV. aprovar programas de opção de compra de ações e outorgar direitos de opção de compra ou de subscrição das ações de emissão Companhia, nos termos do plano de opção de compra de ações aprovado pela Assembleia Geral;

XVI. autorizar a prática de quaisquer atos e a celebração de quaisquer documentos e contratos que contenham responsabilidades e obrigações (incluindo desembolsos de fundos pela Companhia), em valor, de forma individual ou agregada, superior a R$100.000.000,00 ou 5% do patrimônio líquido consolidado da Companhia, o que for maior (excluindo valores destinados ao pagamento de impostos devidos no curso normal dos negócios);

XVII. apresentar à Assembleia Geral proposta de fusão, cisão e incorporação envolvendo a Companhia, bem como de transformação do tipo societário da Companhia;

XVIII. apresentar à Assembleia Geral proposta de declaração de autofalência, pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução e liquidação da Companhia;

XIX. apresentar à Assembleia Geral proposta de pagamento de participação nos lucros aos administradores;

XX. deliberar sobre qualquer reestruturação, acordo ou pagamento antecipado de qualquer Endividamento (conforme definido no Parágrafo Único abaixo) em valor, de forma individual ou agregada, superior a R$100.000.000,00 ou 5% do patrimônio líquido

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 26/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

consolidado da Companhia, o que for maior;

XXI. aprovar quaisquer oportunidades de investimento a serem exploradas pela Companhia, em valor, de forma individual ou agregada, superior a R$100.000.000,00 ou 5% do patrimônio líquido consolidado da Companhia, o que for maior;

XXII. aprovar quaisquer operações entre, de um lado, a Companhia, e de outro, qualquer de suas partes relacionadas;

XXIII. aprovar qualquer acordo, ou renúncia de direitos, em ações iniciados pela Companhia contra terceiros, envolvendo valor da causa, de forma individual ou agregada, superior a R$100.000.000,00 ou 5% do patrimônio líquido consolidado da Companhia, o que for maior.

XXIV. deliberar sobre qualquer matéria a que venha a ser submetida pela Diretoria e/ou pelos comitês de assessoramento do Conselho de Administração;

XXV. autorizar o licenciamento de marcas de propriedade da Companhia;

XXVI. aprovar a participação da Companhia e das companhias por ela controladas em qualquer associação com terceiros, incluindo a formação de consórcios e joint ventures, que representem investimento em valor, de forma individual ou agregada, superior a R$100.000.000,00 ou 5% do patrimônio líquido consolidado da Companhia, o que for maior; e

XXVII. aprovar a prática de qualquer ato ou operação por entidades em que a Companhia detenha participação, que seja referente a qualquer das matérias previstas acima (incluindo por meio do exercício do direito de voto da Companhia nas assembleias gerais, reuniões de sócios ou reuniões dos órgãos da administração de tais entidades).

Parágrafo Único. Para os fins deste Estatuto Social, "Endividamento" significa (a) obrigações da Companhia por empréstimos tomados (inclusive, mas não apenas, reembolsos e todas as demais obrigações referentes a garantias, cartas de crédito e aceites bancários, vencidos ou não); (b) obrigações da Companhia consubstanciadas em notas promissórias, títulos, debêntures ou instrumentos similares; (c) obrigações da Companhia de pagar o preço diferido da compra de bens ou serviços, exceto contas a pagar e provisão para perdas comerciais decorrente do curso normal dos negócios; (d) taxa de juros e troca de moedas, swaps, caps, collars e acordos semelhantes ou mecanismos de hedge nos termos dos quais a Companhia deva efetuar pagamentos, seja periodicamente seja na ocorrência de uma contingência; (e) endividamentos criados ou decorrentes de qualquer contrato de venda com reserva de domínio ou outra forma de retenção da titularidade do bem adquirido pela Companhia (ainda que os direitos e recursos do vendedor ou do

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 27/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

mutuante nos termos desses contratos, em caso de inadimplência, sejam limitados à reintegração de posse ou venda do bem); (f) obrigações da Companhia por locações que foram ou deveriam ter sido registradas como locação de capital, de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos em vigor no Brasil; e (g) endividamento garantido por qualquer gravame (exceto por gravames em favor de locadores em locações que não aquelas incluídas na letra "f") sobre qualquer bem ou ativo pertencente ou detido pela Companhia independentemente de o endividamento assim garantido ter sido incorrido pela Companhia ou não ser passível de direito de regresso com relação ao crédito da Companhia.

Seção III – Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos

Subseção I – Composição

Artigo 20. O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, será composto de 3 (três) a 5 (cinco) membros,escolhidos pelo Conselho de Administração, entre os membros titulares ou suplentes do Conselho de Administração e/ou profissional independente, todos com mandato de 1 (um)ano, sendo permitida a reeleição, observadas as regras de composição previstas em lei e na regulamentação da CVM e da B3.

§ 1º. O número exato de membros será definido pelo Conselho de Administração na reunião que os indicar.

§ 2º. É vedada a participação, como membros do Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos, de Diretores da Companhia, de Diretores de suas controladas, de eventuais acionistas controladores da Companhia, de coligadas ou sociedade sob controle comum.

Artigo 21. O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos terá um coordenador escolhidopelo Conselho de Administração, dentre os seus membros titulares.

Subseção II – Competência

Artigo 22. O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos terá as seguintes atribuições, sem prejuízo das competências previstas em lei e na regulamentação da CVM e da B3, além de outras competências que venham a ser previstas no seu Regimento Interno a ser aprovado pelo Conselho de Administração:

I. opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente;

II. avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras;

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 28/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

III. acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia;

IV. avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia; e

V. avaliar, monitorar, e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas da Companhia, incluindo a política de transações entre partes relacionadas.

Artigo 23. O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos reportar-se-á ao Conselho de Administração, com autonomia operacional e dotação orçamentária, anual ou por projeto, dentro de limites aprovados pelo Conselho de Administração para cobrir despesas com seu funcionamento, incluindo para conduzir ou determinar a realização de consultas, avaliações e investigações dentro do escopo de suas atividades, inclusive com a contratação e utilização de especialistas externos independentes.

Artigo 24. O Comitê de Auditoria e Gestão de Riscos deverá produzir anualmente, para divulgação pela Companhia, relatório resumido contemplando as reuniões realizadase os principais assuntos discutidos, e destacando as recomendações feitas pelo de Auditoria e Gestão de Riscos ao Conselho de Administração.

Seção IV – Comitê de Indicação

Subseção I – Composição

Artigo 25. O Comitê de Indicação, órgão de assessoramento vinculado ao Conselho de Administração, será composto por 3 (três) membros, escolhidos pelo Conselho de Administração, todos com mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição.

Artigo 26. Os membros do Comitê de Indicação deverão ter experiência e capacidade técnica comprovada em relação às matérias de responsabilidade do referido Comitê.

Subseção II – Competência

Artigo 27. O Comitê de Indicação terá a atribuição de sugerir, em caráter não vinculativo, ao Conselho de Administração os nomes dos Conselheiros Independentes que, se aprovados, integrarão as propostas da administração submetidas às Assembleias Gerais da Companhia que sejam convocadas para eleição do Conselho de Administraçãoda Companhia.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 29/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Seção V - Diretoria

Subseção I – Composição

Artigo 28. A Diretoria, cujos membros serão eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, será composta de no mínimo 3 (três) e no máximo 10 (dez) membros, dentre os quais serão designados necessariamente um Diretor Presidentee um Diretor de Relações com Investidores, sendo os demais Diretores sem designação específica, podendo ainda ser designados um Diretor Vice-Presidente, um Diretor Financeiro, um Diretor Jurídico, um Diretor de Operações, um Diretor Comercial, um Diretor de Gente e Performance, um Diretor de Investimentos e M&A, um Diretor de Desenvolvimento e Novos Negócios e um Diretor de Inovação e Tecnologia. Ainda, os Diretores poderão acumular cargos na Diretoria.

Subseção II – Eleição e Destituição

Artigo 29. Os Diretores serão eleitos pelo Conselho de Administração, por um prazode mandato unificado de 3 (três) anos, considerando-se cada ano o período compreendido entre 2 (duas) Assembleias Gerais Ordinárias; sendo permitida a reeleição e destituição.

Parágrafo Único. Salvo no caso de vacância no cargo, a eleição da Diretoria ocorrerá preferencialmente no mesmo dia, mas nunca em prazo superior a 5 (cinco) dias úteis após, a data da realização da Assembleia Geral Ordinária, podendo a posse dos eleitos coincidir com o término do mandato dos seus antecessores.

Subseção III – Reuniões

Artigo 30. Caso venha a ser necessário, a Diretoria reunir-se-á com a presença de metade mais um dos Diretores eleitos e delibera pelo voto da maioria dos presentes. Casohaja empate, cabe ao Diretor Presidente o voto de qualidade.

Artigo 31. As convocações para as reuniões serão feitas pelo Diretor Presidente mediante comunicado escrito entregue com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis, das quais deverá constar a ordem do dia, a data, a hora e o local da reunião.

Subseção IV – Competência

Artigo 32. Os Diretores possuem os poderes para praticar os atos necessários ao funcionamento regular dos negócios da Companhia em seu curso normal, observadas as alçadas do Conselho de Administração, o regimento interno da Diretoria e a as competências dos demais órgãos societários.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 30/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Artigo 33. Compete à Diretoria implementar as deliberações das Assembleias Geraise do Conselho de Administração e, como órgão colegiado:

I. elaborar e submeter, anualmente, o relatório da administração e as demonstrações financeiras da Companhia, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior, para apreciação do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

II. propor, ao Conselho de Administração, o orçamento anual, o orçamento decapital, o plano de negócios e o plano plurianual;

III. deliberar sobre a abertura e o fechamento de filiais; e

IV. decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração.

§ 1º. Compete ao Diretor Presidente administrar e gerir os negócios da Companhia, especialmente: (i) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral; (ii) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o relatório da administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior; (iii) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os orçamentos anuais e/ou plurianuais, os planos estratégicos, os projetos de expansão e os programas de investimento; (iv) orientar e coordenar as atividades dos demais Diretores dentre das competências e poderes conferidos a tais Diretores por este Estatuto Social; (v) convocar e presidir as reuniões da Diretoria; e (vi) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, as metas dos demais Diretores.

§ 2º. Compete ao Diretor Vice-Presidente de Negócios, se houver: (i) orientar e coordenar as atividades das áreas de operações e comercial, estabelecendo a estratégia, modelo de gestão e integração das áreas; (ii) liderar, coordenar e estruturar o processo de integração para garantir implantação de modelos de gestão da Companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Presidente; (iii) liderar e coordenar a área de inteligência de negócios, responsável pela captura de informações concorrenciais, elaboração de orçamento e monitoramento de metas dos negócios da Companhia.

§ 3º. Compete ao Diretor de Operações, se houver: (i) acompanhar o desenvolvimento dos empreendimentos e projetos dos quais a Companhia participe dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Vice-Presidente de Negócios; (ii) acompanhar e analisar o desempenho de cada um dos empreendimentos em operação visando a melhoria contínua dos resultados obtidos; (iii) coordenar e gerir as estratégias de marketing e experiência do

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 31/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

consumidor; (iv) facilitar a interface dos empreendimentos com as estratégias digitais; (v) propor a implementação de novos produtos de varejo; e (vi) coordenar a implementação da comercialização de mídia.

§ 4º. Compete ao Diretor Financeiro e de Relações com Investidores, se houver: (i) preservar a integridade financeira da Companhia, controlando sua exposição a riscos e monitorando a rentabilidade de seus ativos; (ii) zelar pela otimização da estrutura de capital da Companhia; (iii) dirigir e liderar a administração e gestão das atividades financeiras da Companhia e suas controladas, incluindo a análise de investimentos e definição dos limites de exposição a risco; (iv) propor e executar planejamento e controle financeiro e tributário; (v) propor e executar operações de empréstimos e financiamentos que atendam às necessidades de tesouraria e de investimentos da Companhia e suas controladas de acordo com as deliberações do Conselho de Administração; (vi) gerenciar o relacionamento da Companhia com seus acionistas, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, a B3 e o mercado em geral; (vii) garantir aos acionistas, ao mercado e ao público em geral o acesso às informações de maneira democrática, transparente e precisa, contribuindo para a maximização do valor de mercado da empresa e para o aumento de liquidez de suas ações; e (viii) estabelecer o Plano de Comunicação e Ação da Diretoria de Relações com Investidores, zelando por sua implementação.

§ 5º. Compete ao Diretor Jurídico, se houver: (i) gerenciar as atividades da área jurídica cível, societária, trabalhista e comercial da Companhia; (ii) coordenar as atividades realizadas em escritórios externos contratados para dar suporte a todas as sociedades do grupo; (iii) gerenciar as atividades relacionadas aos controles de contratos imobiliários e/ou societários do grupo; (iv) desenvolver estruturas, negociar condições e verificar a documentação relativa a novas oportunidades de negócio; (v) liderar a divulgação e monitorar o cumprimento do Código de Conduta; e (vi) reportar ao Diretor Presidente sobre o cumprimento pela Companhia de suas obrigações legais, reportando os casos e as ações mais importantes.

§ 6º. Compete ao Diretor de Investimentos e M&A, se houver: (i) analisar e recomendar oportunidades de investimentos e desinvestimentos no portfólio administrado e controlado pela Companhia, considerando a estratégia da Companhia estabelecida pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente; (ii) auxiliar o Diretor Presidente na elaboração do orçamento de capital; (iii) a responsabilidade pelo asset management da Companhia, assumindo, tanto interna como externamente, a função de proprietário dos ativos; (iv) monitorar a performance do portfólio da Companhia e submeter a mesma ao Diretor Presidente e (v) coordenar as fusões e aquisições de novos ativos.

§ 7º. Compete ao Diretor de Desenvolvimento e Novos Negócios, se houver: (i) elaborar o plano estratégico de investimentos em novos projetos (Greenfields) assim como em expansões e reformas de empreendimentos já existentes, considerando a estratégia da

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 32/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Companhia estabelecida pelo Conselho de Administração ou pelo Diretor Presidente; (ii) coordenar a procura, seleção e o estudo de novos projetos (Greenfields) e administrar o seu planejamento, projeto e execução; (iii) coordenar o planejamento, projeto e a execução dos planos de expansão e reformas dos ativos existentes; (iv) apresentar e executar projetos para desenvolver e explorar potenciais construtivos nos diversos imóveis da Companhia com alternativas de multiuso (v) buscar novas alternativas de projetos de sustentabilidade ambiental; e (vi) apresentar e desenvolver outras oportunidades de negócios para a companhia que envolvam uso de energia renovável, redução de consumo enérgico e aumento da eficiência energética.

§ 8º. Compete ao Diretor de Inovação e Tecnologia, se houver: (i) liderar a área de tecnologia, visando desenvolver soluções tecnológicas aos clientes da Companhia e às suas áreas internas; (ii) prospectar oportunidades de negócios de corporate venture e investimentos em startups; (iii) propor ao Conselho de Administração e ao Diretor Presidente a estratégia digital para maximizar o valor da Companhia; e (iv) executar e disseminar a estratégia digital da Companhia.

§ 9º. Compete ao Diretor de Gente e Performance, se houver: (i) aprimorar práticas de gestão de capital humano; (ii) propor iniciativas que suportem e fortaleçam a cultura, valores e estratégia; (iii) apoiar a companhia na gestão de um modelo de alta performance baseado em metas e gerenciamento de performance; (iv) apoiar a liderança e colaboradores em sua trilha de carreira através de programas de desenvolvimento; e (v) gerir modelo de remuneração da Companhia.

§ 10º. Compete ao Diretor Comercial, se houver: (i) liderar e gerir as negociações de locação de espaços nos empreendimentos dos quais a Companhia participe dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Diretor Vice-Presidente de Negócios; e (ii) coordenar a implementação da comercialização de mall.

§ 11º. Compete aos Diretores assistir e auxiliar o Diretor Presidente na administração dos negócios da Companhia nas atividades referentes às funções que lhes tenham sido atribuídas por este Estatuto Social ou pelos Regulamentos da Diretoria.

Artigo 34. Os Diretores, dentro das respectivas atribuições, têm amplos poderes de administração e gestão dos negócios sociais para a prática de todos os atos e a realização de todas as operações que se relacionem com o objeto social, ressalvadas as hipóteses previstas neste Estatuto Social, de operações que somente possam ser realizadas mediante a prévia deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral.

Subseção V – Representação

Artigo 35. A Companhia será sempre representada, em todos os atos, (i) por 2 (dois)

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 33/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

diretores em conjunto; ou (ii) por 1 (um) diretor em conjunto com 1 (um) procurador especialmente nomeado para tanto, de acordo com o §1° abaixo; ou (iii) pela assinatura de 2 (dois) procuradores em conjunto, desde que investidos de especiais e expressos poderes; ou (iv) por 1 (um) procurador agindo isoladamente sempre que o ato a ser praticado for relativo aos poderes ad judicia, sem prejuízo do disposto no §2° abaixo.

§ 1°. Todas as procurações serão outorgadas pela assinatura de 2 (dois) diretores agindo em conjunto, mediante mandato com poderes específicos e prazo determinado, que não pode ser superior a 1 (um) ano, exceto nos casos de procurações ad judicia, caso em que o mandato pode ser por prazo indeterminado, por meio de instrumento público ou particular.

§ 2°. Poderá, ainda, a Companhia ser representada apenas por 1 (um) diretor ou por 1 (um) procurador, nas seguintes situações: (i) nos casos de correspondência que não crie obrigações para a Companhia; (ii) na prática de atos de simples rotina administrativa, inclusive os praticados perante órgãos públicos federais, estaduais ou municipais, autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, incluindo Junta Comercial, Justiça do Trabalho, INSS, FGTS e seus bancos arrecadadores, e outros de idêntica natureza; e (iii) no recebimento de citação em processos movidos contra a Companhia.

§ 3°. São expressamente vedados, sendo nulos e inoperantes em relação à Companhia, os atos de quaisquer Diretores, procuradores, prepostos e empregados que envolvam ou digam respeito a operações ou negócios estranhos ao objeto social e aos interesses sociais, tais como fianças, avais, endossos e qualquer garantia em favor de terceiros, salvo quando expressamente aprovados pelo Conselho de Administração em reunião e nos casos de prestação, pela Companhia, de avais, abonos e fianças para empresas controladas ou coligadas, em qualquer estabelecimento bancário, creditício ou instituição financeira, departamento de crédito rural, de crédito comercial, de contratos de câmbio, e outras operações aqui não especificadas, sendo a Companhia, nestes atos, representada por no mínimo 2 (dois) Diretores, ou por um diretor e um procurador com poderes específicos para a prática do ato.

V - CONSELHO FISCAL

Artigo 36. O Conselho Fiscal funcionará de modo não permanente, com os poderes e atribuições a ele conferidos por lei, e somente será instalado por deliberação da Assembleia Geral, ou a pedido de acionistas representando a porcentagem requerida por lei ou pelos regulamentos da CVM.

Artigo 37. Quando instalado, o Conselho Fiscal será composto de, no mínimo 3 (três)e, no máximo 5 (cinco) membros e suplentes em igual número (acionistas ou não) todos

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o n° de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 34/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

eles qualificados em conformidade com as disposições legais.

§ 1º. Os membros do Conselho Fiscal deverão ser eleitos pela Assembleia Geral que aprovar sua instalação. Seus prazos de mandato deverão terminar quando da realização da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após a sua eleição, podendo ser destituídos e reeleitos.

§ 2º. Após instalação do Conselho Fiscal, a investidura nos cargos far-se-á por termo lavrado em livro próprio, assinado pelo membro do Conselho Fiscal empossado, observados a exigência de submissão à cláusula compromissória, conforme o disposto Artigo 47, § 3º deste Estatuto Social, bem como os demais requisitos legais aplicáveis.

§ 3º. Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

§ 4º. Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar; não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

§ 5º. Não pode ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantenha vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia ("Concorrente"), estando vedada, dentre outras, a eleição de pessoa que: (i) seja empregada, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Companhia ou de Concorrente ou de controlador ou controlada da Concorrente; (ii) seja cônjuge ou parente até terceiro grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal da Companhia ou de Concorrente ou de controlador ou controlada da Concorrente.

Artigo 38. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá sempre que necessário, competindo-lhe todas as atribuições que lhe sejam cometidas por lei.

§ 1º. As reuniões serão convocadas pelo Presidente do Conselho Fiscal por sua própria iniciativa ou por solicitação por escrito de qualquer de seus membros. Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

§ 2º. As deliberações do Conselho Fiscal deverão ser aprovadas por maioria absoluta de votos. Para que uma reunião seja instalada, deverá estar presente a maioria dos seus membros.

§ 3º. Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos conselheiros presentes.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 35/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Artigo 39. A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que os eleger, observado o § 3º do artigo 162 da Lei das S.A.

CAPÍTULO VI – EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Artigo 40. O exercício social coincide com o ano civil. Ao término de cada exercício social serão elaboradas as demonstrações financeiras previstas em lei.

§ 1º. Além das demonstrações financeiras ao fim de cada exercício social e trimestre, a Companhia fará elaborar as demonstrações financeiras trimestrais, com observância dos preceitos legais pertinentes.

§ 2º. Juntamente com as demonstrações financeiras do exercício, os órgãos da administração da Companhia apresentarão à Assembleia Geral Ordinária proposta sobre a destinação a ser dada ao lucro líquido, com observância do disposto neste Estatuto e na Lei das S.A.

§ 3º. Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda e a contribuição social.

Artigo 41. Após realizadas as deduções contempladas no artigo acima, o lucro líquido deverá ser alocado da seguinte forma: (a) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para constituição da reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia; (b) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, serão distribuídos, como dividendo obrigatório, aos acionistas da Companhia, observadas as demais disposições deste Estatuto Social e a legislação aplicável; (c) até o montante total da parcela remanescente, se houver e observada proposta da administração, será destinado para a constituição da reserva para investimentos, com a finalidade de preservar a integridade do patrimônio social, assegurar recursos para novos investimentos e acréscimo de capital de giro, inclusive através de amortizações de dívidas, bem como para permitir programas de recompra de ações de emissão da Companhia, podendo seu saldo ser utilizado na absorção de prejuízos, sempre que necessário ou na distribuição de dividendos, sendo certo que o saldo acumulado desta reserva não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social da Companhia; (d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do item (b) acima, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das S.A.; e (e) eventual saldo remanescente, se houver, terá a destinação que for deliberada pela Assembleia Geral, observada proposta da administração.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 36/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Artigo 42. A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, poderá:

(a) distribuir dividendos com base em lucros apurados nos balanços semestrais;

(b) levantar balanços relativos a períodos inferiores a um semestre e distribuir dividendos com base nos lucros nele apurados, desde que o total de dividendos pagos em cada semestre do exercício social não exceda o montante das reservas de capital de que trata o artigo 182, parágrafo 1º da Lei das S.A.;

(c) distribuir dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existente no último balanço anual ou semestral; e

(d) creditar ou pagar aos acionistas, na periodicidade que decidir, juros sobre o capital próprio, os quais serão imputados ao valor dos dividendos a serem distribuídos pela Companhia, passando a integrá-los para todos os efeitos legais.

Artigo 43. A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucrosou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável, sem prejuízo do disposto no Artigo 6º, § 2º deste Estatuto Social.

Artigo 44. Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII - ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Artigo 45. A alienação direta ou indireta de controle da Companhia, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a realizar oferta pública de aquisição de ações tendo por objeto as ações de emissão da Companhia de titularidade dos demais acionistas, observando as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação em vigor e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a lhes assegurar tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

CAPÍTULO VIII - PROTEÇÃO DA DISPERSÃO DA BASE ACIONÁRIA

Artigo 46. Qualquer acionista que, individualmente, venha a adquirir ou se torne titular, por qualquer motivo, de: (i) ações de emissão da Companhia, que representem participação igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social total e votante da Companhia; ou (ii) outros direitos, inclusive usufruto ou fideicomisso, sobre as ações de emissão da Companhia, que representem participação igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social total e votante da Companhia ("Acionista

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

Adquirente 25%"), deverá, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de aquisição ou do evento que resultou na titularidade de ações ou direitos em quantidade superior ao limite estipulado, realizar ou solicitar, conforme o caso, o registro de uma oferta pública de aquisição (para os fins deste Capítulo, denominada como "OPA") da totalidade das ações de emissão da Companhia, observando-se o disposto na regulamentação aplicável da CVM, os regulamentos da B3 e os termos deste Capítulo. Para fins deste Capítulo, o termo "Acionista Adquirente 25%" compreenderá pessoas vinculadas ao respectivo acionista, conforme definido pela Instrução CVM nº 361/02, conforme alterada, e desde que tais pessoais sejam (a) em caso de pessoas naturais, parentes até o 3º terceiro grau de tal acionista, e/ou (b) em caso de pessoas jurídicas ou universalidade de direitos, entidades controladas, controladoras ou sob controle comum, nos termos da Lei das S.A. Para fins de esclarecimento, não serão consideradas pessoas vinculadas aquelas cujo vínculo se dê exclusivamente em razão de acordo de acionistas.

§ 1º. A OPA deverá ser: (i) dirigida indistintamente a todos os acionistas da Companhia; (ii) efetivada em leilão a ser realizado na B3; (iii) realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários e permitir-lhes a adequada informação quanto à Companhia e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da oferta pública para a aquisição de ações; (iv) ser imutável e irrevogável após a publicação do edital de oferta, nos termos da Instrução CVM nº 361/02, ressalvado o disposto no § 4º deste Artigo; (v) lançada pelo preço determinado de acordo com o previsto no § 2º deste Artigo; e (vi) paga à vista, em moeda corrente nacional, contra a aquisição na OPA de ações de emissão da Companhia.

§ 2º. O preço de aquisição na OPA de cada ação de emissão da Companhia não poderá ser inferior ao valor equivalente a 125% (cento e vinte e cinco por cento) da cotação unitária mais alta atingida pelas ações de emissão da Companhia durante os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias anteriores à data de aquisição ou do evento que gerou a obrigação de realizar a OPA na B3.

§ 3º. Caso a regulamentação da CVM aplicável à OPA prevista neste artigo determine a adoção de um critério de cálculo para a fixação do preço de aquisição de cada ação da Companhia na OPA que resulte em preço de aquisição superior àquele determinado nos termos do § 2º deste Artigo, deverá prevalecer na efetivação da OPA prevista neste artigo o preço de aquisição calculado nos termos da regulamentação da CVM.

§ 4º. A realização da OPA mencionada no caput deste artigo não excluirá a possibilidade de outro acionista da Companhia, ou, se for o caso, terceiros ou a própria Companhia, formularem uma oferta pública concorrente, nos termos da regulamentação aplicável.

§ 5º. O Acionista Adquirente 25% deverá atender todas as solicitações ou cumprir todas as exigências da CVM relativas à OPA, dentro dos prazos previstos na regulamentação

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 38/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

aplicável.

§ 6º. Na hipótese do Acionista Adquirente 25% não cumprir com as obrigações impostas por este artigo, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos (i) para a realização ou solicitação do registro da OPA, ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o Acionista Adquirente 25% não poderá votar, paradeliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do Acionista Adquirente 25% que não cumpriu com qualquer obrigação imposta por este artigo, conforme disposto no artigo120 da Lei das S.A., sem prejuízo da responsabilidade do Acionista Adquirente 25% por perdas e danos causados aos demais acionistas em decorrência do descumprimento das obrigações impostas por este artigo.

§ 7º. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de uma pessoa se tornar titular de ações de emissão da Companhia que representem participação igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) do capital social total e votante da Companhia, em decorrência (i) de sucessão legal; (ii) da incorporação de uma outra sociedade pela Companhia; (iii) da incorporação de ações de uma outra sociedade pela Companhia; (iv) da fusão da Companhia com outra(s) sociedade(s); (v) da subscrição de ações da Companhia, realizada em uma única emissão primária, que tenha sido aprovada em Assembleia Geral de acionistas da Companhia, e cujo aumento de capital tenha o preço de emissão das ações fixado com base no seu valor econômico (i.e. valor da Companhia e de suas ações que vier a ser determinado por empresa especializada, mediante a utilização de metodologia reconhecida ou com base em outro critério que venha a ser definido pela CVM), no caso de subscrição de ações da Companhia; (vi) de oferta pública voluntária de aquisição de controle da Companhia; (vii) de oferta pública de permuta, nos termos do artigo 172, II, da Lei das S.A.; e/ou (viii) de oferta pública de cancelamento de registro de companhia aberta.

§ 8º. Para fins do cálculo do percentual de 25% (vinte e cinco por cento) do total de ações de emissão da Companhia descrito no caput deste artigo, não serão computados os acréscimos involuntários de participação acionária resultantes de cancelamento de ações em tesouraria ou de redução do capital social da Companhia com o cancelamento de ações.

§ 9º. A Assembleia Geral poderá dispensar o Acionista Adquirente 25% da obrigação de efetivar a OPA prevista neste artigo, caso seja do interesse da Companhia.

CAPÍTULO IX - JUÍZO ARBITRAL

Artigo 47. A Companhia, seus acionistas, administradores, membros do conselho fiscal, efetivos e suplentes, se houver, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem,

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 39/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma de seu regulamento, qualquer controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda da sua condição de emissor, acionistas, administradores, e membros do conselho fiscal, em especial, decorrentes das disposições contidas na Lei nº 6.385/76, na Lei das S.A., no estatuto social da Companhia, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela Comissão de Valores Mobiliários, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, dos demais regulamentos da B3 e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

§ 1º. Sem prejuízo da validade desta cláusula arbitral, caso ainda não tenha sido constituído o Tribunal Arbitral, as partes poderão requerer diretamente ao Poder Judiciário as medidas conservatórias necessárias à prevenção de dano irreparável ou de difícil reparação, e tal proceder não será considerado renúncia à arbitragem, nos termos do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

§ 2º. A lei brasileira será a única aplicável ao mérito de toda e qualquer controvérsia, bem como à execução, interpretação e validade da presente cláusula compromissória. O Tribunal Arbitral será formado por três árbitros escolhidos na forma estabelecida no Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado. O procedimento arbitral terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, local onde deverá ser proferida a sentença arbitral. A arbitragem deverá ser administrada pela própria Câmara de Arbitragem do Mercado, sendo conduzida e julgada de acordo com as disposições pertinentes do Regulamento de Arbitragem, em português.

§ 3º. A posse dos administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, fica condicionada à assinatura de termo de posse, que deve contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória, referida no caput deste Artigo 47.

CAPÍTULO X - DA LIQUIDAÇÃO DA COMPANHIA

Artigo 48. A Companhia entrará em liquidação nos casos determinados em lei,cabendo à Assembleia Geral eleger o liquidante ou liquidantes, bem como o Conselho Fiscal que deverá funcionar nesse período, obedecidas as formalidades legais.

CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 49. Os casos omissos no presente Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com as disposições da Lei das S.A., observado o previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 50. A Companhia deve observar eventuais acordos de acionistas arquivados

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 40/44

DocuSign Envelope ID: 1047AC43-02A1-4C1C-AA0A-73589629C52D

em sua sede, se houver, sendo vedado o registro de transferência de ações e o cômputo de voto proferido em Assembleia Geral ou em reunião dos órgãos da administração em violação aos seus respectivos termos.

***

Este Estatuto Social foi aprovado nas Assembleias Gerais Extraordinárias da Companhia realizadas em 8 de junho de 2022 e 26 de dezembro de 2022, ficando sua eficácia condicionada à efetiva consumação da combinação de negócios da Companhia com a Br Malls Participações S.A. nos termos aprovados pelos acionistas da Companhia na Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 8 de junho de 2022. A efetiva consumação da Operação ocorrerá em 6 de janeiro de 2023, data em que este Estatuto Social entrará automaticamente em vigor, conforme divulgado em Fato Relevante de 19 de dezembro de 2022.

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente
Pag. 41/44

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 1047AC4302A14C1CAA0A73589629C52D
Assunto: Complete com a DocuSign: Aliansce - AGE (v.final).docx
Envelope fonte:
Documentar páginas: 39
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 2
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Deborah Mendes
Rua Dias Ferreira 190
Rio de Janeiro, RJ RJ
deborah.mendes@alianscesonae.com.br
Endereço IP: 200.166.43.114

Rastreamento de registros

Status: Original
26/12/2022 16:48:02

Portador: Deborah Mendes
deborah.mendes@alianscesonae.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Deborah Mendes deborah.mendes@alianscesonae.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Deborah Mendes Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 200.166.43.114	Enviado: 26/12/2022 16:50:26 Visualizado: 26/12/2022 16:51:10 Assinado: 26/12/2022 16:51:14

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Paula Fonseca paula@alianscesonae.com.br Diretora Jurídica Aliansce Sonae Shopping Centers S.A Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by: Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 179.67.238.93	Enviado: 26/12/2022 16:50:27 Visualizado: 26/12/2022 20:53:37 Assinado: 26/12/2022 20:56:29

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não disponível através da DocuSign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	**Status**	**Registro de hora e data**
Evento de entrega do agente	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega intermediários	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de entrega certificados	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos de cópia	**Status**	**Registro de hora e data**
Eventos com testemunhas	**Assinatura**	**Registro de hora e data**
Eventos do tabelião	**Assinatura**	**Registro de hora e data**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	26/12/2022 16:50:27
Entrega certificada	Segurança verificada	26/12/2022 20:53:37
Assinatura concluída	Segurança verificada	26/12/2022 20:56:29

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.
JUCERJA assinado digitalmente

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	26/12/2022 20:56:29
Eventos de pagamento	**Status**	**Carimbo de data/hora**

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

IDENTIFICAÇÃO DOS ASSINANTES

CERTIFICO QUE O ATO DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A., NIRE 33.3.0033251-1, PROTOCOLO 00-2022/947951-0, ARQUIVADO EM 29/12/2022, SOB O NÚMERO (S) 00005231708, FOI ASSINADO DIGITALMENTE.

CPF/CNPJ	Nome
157.603.907-24	DEBORAH ALVAREZ MENDES PINTO DA SILVA
385.372.288-18	VINICIUS HENRIQUE DA SILVA

29 de dezembro de 2022.

Jorge Paulo Magdaleno Filho
Secretário Geral

1/1

Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro
Empresa: ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
NIRE: 333.0033251-1 Protocolo: 00-2022/947951-0 Data do protocolo: 28/12/2022
CERTIFICO O ARQUIVAMENTO em 29/12/2022 SOB O NÚMERO 00005231708 e demais constantes do termo de autenticação.
Autenticação: 7284A693F7AB4239976F59B1DC02980FB3C18EE4DB6486A86CF8F52D93ECFAF0
Para validar o documento acesse http://www.jucerja.rj.gov.br/servicos/chanceladigital, informe o nº de protocolo.

ANEXO V

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo):

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

"Aditamento do Procedimento de Bookbuilding":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (g) da Cláusula 3.3.5. abaixo;
"Agência de Rating":	significa a **FITCH RATING BRASIL LTDA.**, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI
"Agente Fiduciário":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa a alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2. abaixo;
"Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures":	Significa a possibilidade da Devedora realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (conforme definidas abaixo) (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"ANBIMA":	Significa a **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de

	direito privado, com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
"Assembleia Especial de Titulares de CRI":	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente":	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado;
"Agente de Liquidação":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Nos termos da Resolução CVM 27 (conforme definida abaixo), a Oferta (conforme definida abaixo) não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização, pelos Investidores, dos CRI subscritos. Os Investidores Qualificados, no entanto, deverão celebrar pedidos de reserva para formalizar sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta;

"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
"CNPJ":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Código ANBIMA"	significa o "Código ANBIMA para e Ofertas Públicas", em vigor desde 02 de janeiro de 2023;
"Código de Processo Civil":	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 15746-0, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, a Emissora, a Devedora e a SPE;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a SPE e a Emissora;
"Contrato de Distribuição":	Significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores (conforme definidos abaixo), e a Devedora, para reger a distribuição dos CRI;
"Controlada":	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 e 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
"Controladas Relevantes":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (i);
"Controlador":	significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;

"Controle":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (ii);
"Coordenador Líder":	significa **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Coordenadores":	significam, em conjunto, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), a XP Investimentos (conforme definida abaixo) e Itaú BBA
"CPF":	É o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários":	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série quando mencionados em conjunto;
"Créditos Imobiliários 1ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo);
"Créditos Imobiliários 2ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de

	Debêntures (conforme definido abaixo);
"CRI":	Significam o CRI 1ª Série e o CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
"CRI em Circulação":	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora e/ou Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora ou à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
"CRI 1ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série;
"CRI 2ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série;
"Cronograma Indicativo":	Significa o cronograma da Destinação Futura estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CVM":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Data de Amortização"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Amortização Primeira Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Amortização Segunda Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (ii) Cláusula 6.1

	abaixo;
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de fevereiro de 2023;
"Data de Integralização":	As datas de subscrição e integralização dos CRI;
"Data de Pagamento":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.1. abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
"Data de Vencimento dos CRI":	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, quando mencionadas em conjunto;
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série":	A data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 17 de março de 2028;
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":	A data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 18 de março de 2030;
"Data de Verificação":	tem o significado previsto na Cláusula 2.7.3 abaixo;
"Debêntures":	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto;
"Debêntures da Primeira Série":	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Debêntures da Segunda Série":	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Despesas":	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo;
"Destinação de Recursos":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Destinação Futura":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Destinação Reembolso":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula2.7 abaixo;
"Devedora":	Significa a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-

	32;
"Dia Útil":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Líquida"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Documentos Comprobatórios":	Significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação;
"Documentos da Operação":	significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) este Termo de Securitização, (iii) o Contrato de Distribuição, (iv) os Prospectos, (v) os Pedidos de Reserva, (vii) a Lâmina da Oferta, (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (x) qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; e (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI;
"Efeito Adverso Relevante"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (vii);
"Emissão":	A presente emissão dos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora;
"Emissora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a Devedora e a Emissora;
"Escriturador":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI;

"Eventos de Vencimento Antecipado":	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo;
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
"Garantias Reais":	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Grupo Econômico":	Significa a Devedora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Devedora;
"IBGE":	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Imóveis"	Significam a fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA;
"Imóveis Destinação":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Índice Financeiro":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Instituição Custodiante":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
"Investidores":	São os Investidores Qualificados;
"Investidores Profissionais":	Significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo);
"Investidores Qualificados":	Significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
"Itaú BBA":	Significa **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;
"JUCESP":	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;

"Legislação de Proteção Social":	Significa a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição;
"Legislação Socioambiental":	Significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis;
"Lei nº 10.931":	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.101":	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Lei nº 12.846":	É a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
"Lei nº 14.430":	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
"Lei nº 6.385":	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 6.404":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Leis Anticorrupção":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (x);
"Lote Adicional":	Significa que, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, a critério da Devedora.
"Notificação de Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1. abaixo;
"Obrigações Garantidas":	Significam as Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série e Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série quando mencionadas em conjunto;
"Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas

	comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Oferta":	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI do Lote Adicional), a ser realizada pelos Coordenadores;
"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4. abaixo;

"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.2. abaixo;
"Parte":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Participantes Especiais":	significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de termo de adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.15 abaixo;
"Plano de Distribuição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.5. deste Termo de Securitização;
"Prazo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
"Preço de Integralização":	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização;
"Preço de Resgate das Debêntures":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.7.1. abaixo;
"Prêmio do Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.4.1. abaixo;

"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação e a definição, com a Emissora e a Devedora, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160, que verificará a existência de demanda junto aos Investidores, bem como definição da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e da quantidade de CRI a ser alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes isto é, a quantidade de CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Reestruturação"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.1.9 abaixo;
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre a Alienação Fiduciária de Quotas, sobre o Fundo de Despesas e sobre Debêntures, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
"Relatório de Verificação Futura":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.7.3. abaixo;
"Remuneração":	Significa a Remuneração CRI 1ª Série e a Remuneração CRI 2ª Série, quando em conjunto;
"Remuneração CRI 1ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.3. deste Termo;
"Remuneração CRI 2ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.4. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.5. deste Termo;
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures":	Significa a possibilidade de a Devedora realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive),

	contado da data de emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.22. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.3. abaixo;
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 27":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 44":	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60":	É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Securitizadora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"SPE":	Significa a **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54;
"Taxa DI":	taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Titulares dos CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor inicial do Fundo de Despesas equivalente ao montante de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor mínimo do Fundo de Despesas, equivalente ao montante de R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais);
"Valor Nominal Unitário":	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
"Valor Total da Emissão":	Inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, o qual será dividido entre os CRI 1ª Série e

	os CRI 2ª Série em sistema de vasos comunicantes, a ser definido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observada a possibilidade de emissão de Lote Adicional de CRI; *e*
"XP Investimentos":	Significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi autorizada pela ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1 e publicada no Valor Econômico em 30 de agosto de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, da seguinte forma: (i) os Créditos Imobiliários 1ª série são vinculados aos CRI 1ª Série; e (ii) os Créditos Imobiliários 2ª série são vinculados aos CRI 2ª Série.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures representativa dos Créditos Imobiliários serão custodiados pela Instituição Custodiante.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal de, inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, observada a possibilidade de emissão de Lote Adicional de Debêntures equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) do montante de Debêntures inicialmente emitidas.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários de sua titularidade. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação, com ou em decorrência de, outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.7. Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observadas as Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 abaixo, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo VII deste Termo de Securitização, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("Destinação Reembolso"); **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários, reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Devedora indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Destinação" e "Destinação Futura", respectivamente, e, em conjunto com a Destinação Reembolso, "Destinação de Recursos").

2.7.1. A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Devedora **declarou e certificou** por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas objeto de reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora.

2.7.3. A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 2.7. acima, em relação à Destinação Futura, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da

aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação Futura"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição e matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da emissora na sociedade de propósito específico e dos e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação") nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.4. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.7.5. Os recursos acima mencionados referentes à Destinação Reembolso e à Destinação Futura serão ou foram, conforme o caso, transferidos pela Devedora para suas Controladas e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Emissora; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

2.7.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 2.7.3. acima, do Relatório de Verificação Futura e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 2.7.3. acima. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da

destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

2.7.7. A Devedora se comprometeu a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

2.7.8. Na hipótese da Cláusula 2.7.7 acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.9. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.10. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

2.7.11. A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação Futura até a data de vencimento original dos CRI, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer

primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de Vencimento Antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

2.7.12. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação, conforme descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Destinação, observado o disposto na Cláusula 2.7.13 abaixo), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação.

2.7.13. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação Futura, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

2.7.14. A inserção de novos imóveis de Destinação Futura nos termos da Cláusula 2.7.13. acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.7.15. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

2.7.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7.17. Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

2.7.18. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os valores a serem gastos na Destinação Futura não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização.

2.8. Destinação de Recursos dos CRI: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1ª Série	**2ª Série**
1. Emissão: 134ª;	**1.** Emissão: 134ª;
2. Série: 1ª;	**2.** Série: 2ª;
3. Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, por meio do sistema de vasos comunicantes;	**3.** Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, por meio do sistema de vasos comunicantes;

1ª Série	2ª Série
4. Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding;	**4.** Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding;
5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);	**5.** Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;	**6.** Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;
7. Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.	**7.** Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.
8. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread ou sobretaxa de até 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, calculado conforme	**8.** Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread ou sobretaxa de até 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, conforme a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da

1ª Série	2ª Série
fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo;	Cláusula 5.12. abaixo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.17. abaixo;
9. Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2028;	**9.** Data de Vencimento dos CRI: 18 de março de 2030;
10. Periodicidade de pagamento de juros: semestralmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023;	**10.** Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023;
11. Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.	**11.** Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.
12. Prazo Total: 1859 dias, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.	**12.** Prazo Total: 2590 dias, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;	**13.** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;
14. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: B3;	**14.** Sistema de Registro e Liquidação Financeira: B3;

1ª Série	2ª Série
15. Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;	**15.** Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;	**16.** Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;	**17.** Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;
18. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;	**18.** Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;
19. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;	**19.** Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;
20. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.	**20.** Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.
21. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuirá o rating preliminar aos CRI previamente ao início do período de reserva. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os	**21.** Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuirá o rating preliminar aos CRI previamente ao início do período de reserva. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do

1ª Série		2ª Série
relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. **22.** Subordinação entre as séries: Não aplicável. **23.** Política de derivativos: Não aplicável.		Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. **22.** Subordinação entre as séries: Não aplicável. **23.** Política de derivativos: Não aplicável.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito de registro automático na CVM.

3.3.1. Encerramento da Distribuição dos CRI: O resultado da Oferta será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificado o encerramento do Prazo Máximo de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI.

3.3.1.1. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

3.3.2. Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Agente de Liquidação para disponibilizar a relação de Titulares de CRI ao Coordenador Líder.

3.3.3. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao Plano de Distribuição (conforme definido abaixo) nos termos estabelecidos nesta Cláusula. A Oferta será realizada por meio da intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação.

3.3.4. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.3.5. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:

(a) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto neste Termo de Securitização e poderão ser colocados junto aos Investidores Qualificados somente após a concessão do registro da Oferta;

(b) A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados;

(c) O aviso ao mercado e o prospecto preliminar da Oferta serão divulgados com ampla publicidade observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;

(d) Após a divulgação do aviso ao mercado e do prospecto preliminar da Oferta, poderão ser realizadas apresentações a potenciais investidores da Oferta (roadshow e/ou one-on-ones) sobre os CRI e a Oferta;

(e) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão elaborados em conformidade com o previsto no prospecto preliminar da Oferta e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

(f) Os Coordenadores organizarão o Procedimento de Bookbuilding, para verificação da existência de demanda, bem como definição da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e da quantidade de CRI a ser alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes isto é, a quantidade de CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(g) Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI e da alocação da quantidade de CRI entre cada série serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de titulares de CRI ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding");

(h) Para fins do Procedimento de Bookbuilding, o Investidor Qualificado interessado em subscrever os CRI deverá declarar, no âmbito do respectivo pedido de reserva ou intenção de investimento, com relação ao percentual a ser adotado para apuração da remuneração dos CRI, se a sua participação na Oferta está condicionada à definição de percentual mínimo da referida remuneração, respeitada a maior taxa estabelecida para Remuneração, dentre

as taxas descritas na Cláusula 3.1. acima, a ser definida no Procedimento de Bookbuilding ("Taxa Máxima"), mediante a indicação de percentual da taxa de Remuneração, pelo Investidor Qualificado, no pedido de reserva ou intenção de investimento, conforme o caso. Caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding para a taxa de Remuneração seja inferior ao percentual mínimo apontado no pedido de reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo pedido de reserva ou intenção de investimento será cancelado pelos Coordenadores. Concluído o Procedimento de Bookbuilding, os Coordenadores consolidarão os pedidos de reserva e as intenções de investimento dos Investidores Qualificados para subscrição dos CRI;

(i) A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos (i) do MDA, para distribuição no mercado primário; e (ii) do CETIP21, para negociação no mercado secundário;

(j) Desde que todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério dos Coordenadores, ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) divulgação do prospecto definitivo da Oferta;

(k) O anúncio de início da Oferta e o prospecto definitivo da Oferta serão divulgados em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 57 da Resolução CVM 160;

(l) É vedada a colocação de CRI para Pessoas Vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada;

(m) São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 25 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores da Devedora, da Emissora e/ou outras pessoas vinculadas à

emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora ou da Emissora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, da Devedora ou da Securitizadora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, da Devedora ou da Securitizadora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas");

(n) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e

(o) Os Coordenadores não concederão qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização em função das condições do mercado, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

3.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

3.5. Declarações: Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

3.6. Garantias: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis; e

b) A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos pelos Investidores, conforme ordens de investimento e pedidos de reservas para investimento nos CRI enviados. Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores dos CRI subscritos.

4.2. Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio em função das condições de mercado, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3 em nome de cada titular, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização monetária dos CRI: Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

5.2. Remuneração CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado

percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração CRI 1ª Série", respectivamente).

5.3. A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, conforme o caso, desde a Data de Início da Rentabilidade do CRI 1ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 1ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\,DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 1ª Série, sendo "n" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitada à Taxa Teto Primeira Série, conforme o caso;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.4. Remuneração CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento)% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,20% (um inteiro

e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração CRI 2ª Série", respectivamente).

5.5. A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 2ª Série, desde a Data de Início da Rentabilidade do CRI 2ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 2ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 2ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 2ª Série, sendo "n" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto Segunda Série, conforme o caso;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(vi) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(vii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(viii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(ix) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(x) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.6. Período de Capitalização: como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série (inclusive) ou da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do

Anexo I ao Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.

5.7. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI: Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.7.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração dos CRI será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora e os titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação), ou se não houver de quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate ("Preço de Resgate das Debêntures"). Os CRI resgatados nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração dos CRI a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.7.2. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da

Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora e/ou pela Emissora aos titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

5.8. Datas de Pagamento da Remuneração:

5.8.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 1ª Série será paga semestralmente, sempre no dia 17 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 1ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.8.2. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 2ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 2ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série" e, quando conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:

(i) o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização; e

(ii) o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e,

em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.

6.2. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI").

6.2.1. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2. acima, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida **(b)** da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.5 abaixo. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Amortização dos CRI, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.

6.2.2. O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

6.2.3. A realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger todos os CRI de uma determinada série ou de ambas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

6.2.4. Qualquer evento de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.2.5. O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Onde:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

6.2.6. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá ocorrer em uma única data.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 acima ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"). A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

6.3.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo valor equivalente: **(a)** Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal

Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido **(b)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.3.2. O prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.3.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de apenas uma das séries, a exclusivo critério da Devedora.

6.3.4. Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

6.4. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.4.1. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a ambas as séries;

(iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iv) a forma e o prazo para manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI). A apresentação de proposta de resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.4.2. Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.4.1 acima, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.3. As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.4. O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

6.4.5. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.4.6. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

6.4.7. Os CRI resgatados no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão cancelados pela Emissora.

6.5. Vencimento Antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 6.5.1. e Cláusula 6.5.2. abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 6.5.6 abaixo, do saldo do valor

nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

6.5.1. Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI) tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Devedora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Devedora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Devedora em que: **(a)** a Devedora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora; ou **(b)** a Devedora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora;

(ii) decretação de falência da Devedora, requerimento de autofalência pela Devedora ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora;

(v) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas**;**

(viii) questionamento judicial, pela Devedora, pela SPE e/ou pela **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Emissão de Debêntures, das Garantias Reais e/ou quaisquer um dos Documentos da Emissão;

(ix) na hipótese de a Devedora e/ou de suas Controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, da Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer documento relativo à Emissão, incluindo os das Garantias Reais, ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.5.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal, ressalvada a condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Devedora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Devedora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Devedora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Devedora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating*

anual da Emissora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) se a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta for seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora ou de suas Controladas Relevantes;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, inconsistentes ou incorretas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora ("Leis Anticorrupção"); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Devedora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Devedora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Devedora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização

da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Devedora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta de Resgate Antecipado. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; **ou (b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão;

(xv) se as Garantias Reais **(a)** não forem devidamente constituídas, observados os termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de ser exequíveis ou forem rescindidas anteriormente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada pela condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela possibilidade de a Devedora, uma vez notificada pela Debenturista, reforçar e/ou substituir as Garantias Reais, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI;

(xvi) venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, (a) dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou (b) até a verificação da condição resolutiva, das quotas da SPE em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(xvii) não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"), os quais serão verificados pela Emissora após o recebimento dos documentos necessários:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do

fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Devedora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora.

6.5.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Emissora sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 6.5.2 acima será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

6.5.3.1. As deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não

instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.5.4. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2. acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

6.5.5 O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

6.5.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Emissora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Emissora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.5.7. Os valores mencionados nas Cláusulas 6.5.1. e 6.5.2. acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

6.5.8. Para os fins do disposto no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. Desse modo, a Devedora desde já se comprometeu, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora todas as informações contábeis

necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Emissora possa acompanhar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.3. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. 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.

7.4. Prestadores de Serviços: A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, o Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.

7.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas: A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.7. Leis Anticorrupção: A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.8. Obrigações da Emissora: A Emissora, ainda, obriga-se a:

(a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) 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;

(b) 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;

(c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(e) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(f) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado; e

(g) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

7.9. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria "S1", nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(c) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus; (vii) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (viii) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(e) (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como (iii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(h) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(i) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

(j) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

(k) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(l) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(m) inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(n) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(o) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente aplicáveis à execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(p) 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;

(q) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;

(r) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(s) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(t) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(u) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(v) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(w) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifiquei a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreie a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(x) os Créditos Imobiliários, originados por meio da Escritura de Emissão de Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

7.9.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, nos termos da declaração constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2. Patrimônio Separado: é o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pelo Fundo de Despesas e pelas Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total dos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 14.430.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

8.2.3. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, 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.

8.2.4. Os dispositivos na Lei 14.430 e previstos neste Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão

específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, de forma que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas 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.

CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.1.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

9.2. Responsabilidade da Emissora: 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.

9.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada pela Instituição

Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

9.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.3.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos

relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

a) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas;

b) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Emissora;

c) encargos moratórios dos CRI;

d) Remuneração dos CRI em atraso;

e) Remuneração dos CRI no respectivo período;

f) Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso; e

g) Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período, se aplicável.

9.5. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares de CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.5.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.5.1.1. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1. deste Termo de Securitização.

9.5.2. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização ou a ocorrência dos eventos i a iv abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, ou caso seja verificada a ocorrência dos eventos v a viii abaixo ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5. acima, de forma que a liquidação será imediata;

(vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado;

(vii) Vencimento Antecipado dos CRI e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta

hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3. relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

10.1.2. Nos casos dos eventos i a iv da Cláusula 10.1. acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. .

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2. os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência

dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

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

(e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

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

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas 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 estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(p) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(r) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

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

(u) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

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

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

(x) examinar proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(y) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;

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

(aa) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(bb) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

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

(dd) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(ee) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(ff) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(gg) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às 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 e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(hh) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

(ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(jj) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(kk) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(ll) 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 relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(mm) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

11.1.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III e IV deste Termo de Securitização;

(d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;

(e) estar 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;

(f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(i) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(j) verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável (observado que a Escritura de Emissão de Debêntures está em fase de registro perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro). Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(k) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatuários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(l) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(m) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(o) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(p) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação 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 Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(q) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(r) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(s) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

11.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

a. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, à custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, serão devidas (1) parcelas anuais no valor de R$15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; (2) parcela única de implantação e verificação da Destinação de Recursos do Reembolso no valor de R$10.000,00 (dez mil reais), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; (3) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro;

b. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

c. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo

de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

d. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

e. Os valores indicados na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

f. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de “relatório de horas”. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações

das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhas acima será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

g. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora;

h. O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;

i. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

j. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

k. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive administrativas, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas

e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.3.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário 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 Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.3.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário.

11.3.3. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

11.3.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações do Emissor, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como: auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

11.3.5. As parcelas citadas nos itens 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), IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.6. Adicionalmente, o 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 insuficiência de recursos no Patrimônio Separado 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 aprovados pelos investidores. 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 Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário 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/CETIP.

11.3.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.3.8. 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 acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.3.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

11.5. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1. deste Termo de Securitização.

11.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização e da Cláusula 11.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.8. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.11. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.12. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

12.2. Convocação: Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, sempre que o Agente Fiduciário, a Emissora, a CVM ou os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.2.1. Observado o disposto na Cláusula 12.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

12.2.2. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.2.1. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 12.2. acima.

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

12.2.4. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá

convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

12.2.5. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.2.6. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

I – os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II – os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III – empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.2.7. Não se aplica o disposto na Cláusula 13.2.9. acima quando:

I – os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.2.9.; ou

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

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

12.3.2. Da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) 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.

12.3.3. 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 investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.3.4. As informações requeridas na Cláusula 12.3.3. 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.

12.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

12.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado

e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares dos CRI por ela manifestado, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares dos CRI ou à Emissora.

12.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

12.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.9. Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao Diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras

geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

12.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização programada dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.13.1. As deliberações relativas à aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

12.14. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.15. Dispensa: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

12.15.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.15 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis

a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas: Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Emissão serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo VIII serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira data de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

(ii) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(iii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R$ 126.500 (cento e vinte seis mil e quinhentos reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário: (i) parcela única da implantação e verificação da Destinação de Recursos Reembolso de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de

reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas"]. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A parcela única de implantação será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados a título de "abort fee". A remuneração prevista neste item não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, 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. As parcelas citadas neste item 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. As parcelas citadas no item (iii). acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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; (v) a remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos

CRI e será calculada pro rata die, especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário seja obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma; (vi) adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, incluindo judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e outros. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão reembolsar todos os custos e despesas a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na forma do item (i). abaixo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM; (i) honorários advocatícios incorridos em função da prestação dos serviços e/ou na defesa dos interesses dos Titulares de CRI;

(v) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R$6.000,00 (seis mil reais) por série emitida, totalizando R$ 12.000,00 (doze mil reais anuais) a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração da Instituição Custodiante: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e do Termo de Securitização, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes,

atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vii) remuneração da Securitizadora,

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no dia 16 de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R$ 25.000,00, a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a data da integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$600,0 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, limitado a R$5.000,00 (cinco mil reais) incluindo (1) esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, (2) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleia especiais, (3) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (4) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (5) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e (6) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos

mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(viii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(xi) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xii) despesas relativas ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xiii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiv) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.1.1. Quaisquer Despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da Emissão serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em

cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

13.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1. deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2. acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 13.3(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, em até 1 (um) Dia Útil, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) também devem ser restituídos à Devedora no mesmo prazo, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.5. Substituição do Banco Liquidante: A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante dos CRI e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13.6. Fundo de Despesas: A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas na Cláusula 13.1. acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), durante toda a vigência dos CRI.

13.6.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que Devedora Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.6.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado

da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.6.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

13.6.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.6.5 abaixo.

13.6.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.6.4 acima, sejam pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.6.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo que, neste caso, os valores pagos pelos titulares dos CRI deverão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI.

13.6.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.6.6 acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 13.6.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

13.6.8. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

13.6.9. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.6.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) , sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

13.6.11. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

13.6.12. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

14.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) **Imposto sobre a Renda (IR)**:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

(b) **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

(c) **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas

Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

15.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte
CEP 04.534-004– 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; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por fax ou 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).

17.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCOS

18.1. Fatores de Risco: os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora, às Garantias e à Oferta estão descritos no prospecto da Oferta.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Renúncia: 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 dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. Aditamentos: O presente Termo 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 dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Título Executivo: 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.

19.5. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

19.7. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

19.8. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.10. Pandemia COVID-19: As Partes declaram e reconhecem que: (i) o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada ao Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

19.11. 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 art. 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, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.11.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: : A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI e ser dada ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, sendo que a Agência de Rating atribuirá o rating preliminar aos CRI previamente ao início do período de reserva.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

(Página de assinaturas 1 de 2 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Data/Hora da Assinatura: 2/13/2023 | 6:10:38 PM CST
ICP Brasil
49309243328E49AF999FDE60D22885BE

Nome:

Cargo:

CPF:

DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 2/13/2023 | 4:51:07 PM CST
ICP Brasil
28A3A21671814A9FBF056B62CE1F4F53

Nome:

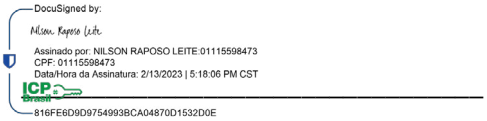
Cargo:

CPF:

(Página de assinaturas 2 de 2 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*")

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

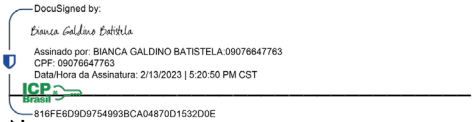
Agente Fiduciário



Nome:

Cargo:

CPF:

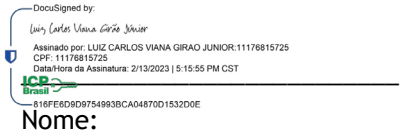


Nome:

Cargo:

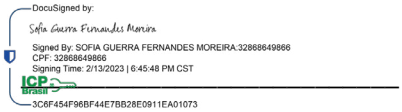
CPF:

Testemunhas:

1. 

Nome:

CPF:

2. 

Nome:

CPF:

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 1ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
6	18/set/23	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	17/abr/23	Sim	0,0000%
2	17/mai/23	Sim	0,0000%
3	19/jun/23	Sim	0,0000%
4	17/jul/23	Sim	0,0000%
5	17/ago/23	Sim	0,0000%
6	18/set/23	Sim	0,0000%
7	17/out/23	Sim	0,0000%
8	17/nov/23	Sim	0,0000%
9	18/dez/23	Sim	0,0000%
10	17/jan/24	Sim	0,0000%
11	19/fev/24	Sim	0,0000%

12	18/mar/24	Sim	0,0000%
13	17/abr/24	Sim	0,0000%
14	17/mai/24	Sim	0,0000%
15	17/jun/24	Sim	0,0000%
16	17/jul/24	Sim	0,0000%
17	19/ago/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
19	17/out/24	Sim	0,0000%
20	18/nov/24	Sim	0,0000%
21	17/dez/24	Sim	0,0000%
22	17/jan/25	Sim	0,0000%
23	17/fev/25	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
25	17/abr/25	Sim	0,0000%
26	19/mai/25	Sim	0,0000%
27	17/jun/25	Sim	0,0000%
28	17/jul/25	Sim	0,0000%
29	18/ago/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
31	17/out/25	Sim	0,0000%
32	17/nov/25	Sim	0,0000%
33	17/dez/25	Sim	0,0000%
34	19/jan/26	Sim	0,0000%
35	18/fev/26	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
37	17/abr/26	Sim	0,0000%
38	18/mai/26	Sim	0,0000%
39	17/jun/26	Sim	0,0000%
40	17/jul/26	Sim	0,0000%
41	17/ago/26	Sim	0,0000%

42	17/set/26	Sim	0,0000%
43	19/out/26	Sim	0,0000%
44	17/nov/26	Sim	0,0000%
45	17/dez/26	Sim	0,0000%
46	18/jan/27	Sim	0,0000%
47	17/fev/27	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
49	19/abr/27	Sim	0,0000%
50	17/mai/27	Sim	0,0000%
51	17/jun/27	Sim	0,0000%
52	19/jul/27	Sim	0,0000%
53	17/ago/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
55	18/out/27	Sim	0,0000%
56	17/nov/27	Sim	0,0000%
57	17/dez/27	Sim	0,0000%
58	17/jan/28	Sim	0,0000%
59	17/fev/28	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	0,0000%
61	17/abr/28	Sim	0,0000%
62	17/mai/28	Sim	0,0000%
63	19/jun/28	Sim	0,0000%
64	17/jul/28	Sim	0,0000%
65	17/ago/28	Sim	0,0000%
66	18/set/28	Sim	0,0000%
67	17/out/28	Sim	0,0000%
68	17/nov/28	Sim	0,0000%
69	18/dez/28	Sim	0,0000%
70	17/jan/29	Sim	0,0000%
71	19/fev/29	Sim	0,0000%

72	19/mar/29	Sim	50,0000%
73	17/abr/29	Sim	0,0000%
74	17/mai/29	Sim	0,0000%
75	18/jun/29	Sim	0,0000%
76	17/jul/29	Sim	0,0000%
77	17/ago/29	Sim	0,0000%
78	17/set/29	Sim	0,0000%
79	17/out/29	Sim	0,0000%
80	19/nov/29	Sim	0,0000%
81	17/dez/29	Sim	0,0000%
82	17/jan/30	Sim	0,0000%
83	18/fev/30	Sim	0,0000%
84	18/mar/30	Sim	100,0000%

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 134ª Emissão da Emissora em até 2 Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

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: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP
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 com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 134ª
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: Inicialmente, 500.000 (quinhentos mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

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

_____

Nome:
Cargo:

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Declaração Acerca Da Existência De Outras Emissões De Valores Mobiliários, Públicos Ou Privados, Feitas Pelo Emissor, Por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora Ou Integrante Do Mesmo Grupo Da Emissora Em Que Tenha Atuado Como Agente Fiduciário No Período

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

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. 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: 116	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 262.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.
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: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$	

76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; 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 não pecuniárias: - 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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança; (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: - Cópia da 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. - 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; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o	

prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

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 fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
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; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis 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 objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.	
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: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real	

Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras 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: - 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; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor,	

data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

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: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: IPC + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) 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: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

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: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (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: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, em favor da Emissora; (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, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de	

0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) 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; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, 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. (xii) 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.

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.	

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: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	

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: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos 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 - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

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: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula n° 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, 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; 1.1.2 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.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda 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. (iii)Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.	

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:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (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: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.	

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: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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) Aval, prestado por BREOF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) 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.	

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: 100% do IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Conforme constantes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (ii) Fiança: fiadores DIEGO MENDES ROCHA, e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

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: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:

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: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 23/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação New Space Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação New Space Edifício (Aluguéis Cedidos Fiduciariamente), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão. (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R$ 50.000,00.	

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: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 12.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11% 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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
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: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora	

a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

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: 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: os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R$6.572.757,92	

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: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) 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; (iii) 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. (iv) 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% 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:** 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.	

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: CDI + 104% 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Quando denominados em conjunto, AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (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, nos termos da Cláusula 5.4 do Termo de Emissão, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo da Destinação Futura e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 5.5 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:	

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: 14/05/2026	
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) Fiança: outorgada pela JHSF em favor da Devedora.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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. (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: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), 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 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) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), 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.	

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: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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 + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações: Foi atribuído o valor de R$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) Fundo de despesas: Como fundo de despesa foi constituído o valor de R$ 140.116,88 (IV) Fundo de reserva: Como fundo de reserva foi constituído o valor de R$ 1.268.519,17	

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: 10/03/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: 13,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2° registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento ?Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros 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.	
Garantias: (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados	

pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão 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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 3.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: CDI + 12,99% 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:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 24/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% 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:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação	

Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**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: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (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 + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 523	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
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:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 17/11/2022; - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e segundo semestres de 2022.	
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: 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 Primeiro Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas descritas no anexo II da escritura de emissão (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: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	

Taxa de Juros: CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.

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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 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; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - 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; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - 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.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

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: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?),	

JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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: 100% do CDI + 5,15% 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:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% 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:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 10.135.000,00	**Quantidade de ativos:** 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

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: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

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: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

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: 100% do CDI + 5,5% 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 (ii) Aval: JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Fiança

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: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: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix)	

25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do 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) Recompra Compulsória: Recompra Compulsória dos Recebíveis Cedidos em Garantia	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Como Avalista AGRICOLA VENETO LTDA (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)

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: 100% do IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/10/2028	

Taxa de Juros: IPCA.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:

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: 100% do CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 32	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	

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: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

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: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000

Data de Vencimento: 09/09/2024
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente. - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária.
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominado "Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª Emissão em até 2ª Séries ("Emissão"), em que a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, precisão, consistência e atualidade no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" e nos demais documentos da Emissão.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do ""*Instrumento Particular de Escritura da 7º (*sétima*) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Devedora") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de Debêntures e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 ("Termo de Securitização") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª emissão, em até 2 (duas) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização).

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(A) IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Bangu Shopping	100% da Aliansce Sonae	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	12° Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Não
Boulevard Shopping Bauru	100% da Vértico Bauru (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, SP	Não
Boulevard Shopping Belém	40% da Seriema, 39,99% da Tiziu (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e Status Construções Ltda. 20,01%	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1º Registro de Imóveis de Belém	Não
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70% da Aliansce Sonae e 30% da Boulevard Participações S. A	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	4° Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG	Não
Boulevard Shopping Campos	75% da CDG Centro Comercial LTDA (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e 25% da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	Cartório do 12° Ofício da Quinta Circunscrição Territorial de Campos dos Goytacazes, RJ	Não
Carioca Shopping	100% da Cezanne (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Caxias Shopping	65% da Tissiano e 35% da XP Malls	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32.006	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1° e 3° distritos) de Duque de Caxias, RJ	Não
Franca Shopping	76,90% da Pátio Uberlândia LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 8,5537% INCAL Ind. e Com. de Alumínio Ltda 3,8314% J&M Participações e Empreendimentos Ltda, o percentual restante é distribuído em diversas pessoas físicas	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, SP	Não

Manauara Shopping	100% da Aliansce Sonae	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus	Não
Parque D. Pedro Shopping	**74,47%** do FII Shopping Parque Dom Pedro, **15%** do FII Parque Dom Pedro Shopping Center e **10,53%** do FII Hedge	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	2º Serviço de Registro Imobiliário de Campinas	Não
Parque Shopping Belém	**51%** da Norte Shopping Belém S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e **49%** da Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1° Registro de Imóveis de Belém - Pará	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Parque Shopping Maceió	100% da Parque Shopping Maceió S.A. (50% das ações são de titularidade da Aliansce Sonae)	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1° Registro Geral de Imóveis de Maceió, AL	Não
Passeio das Águas Shopping	100% da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia	Não
Plaza Sul Shopping	30% da Pátio São Bernardo LTDA., 30% da Pátio Londrina LTDA., 30% da Aliansce Sonae e 10% do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Santana Parque Shopping	**70%** da Acapurana Participações S.A., **15%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII e **15%** do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11)	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping Campo Limpo	100% da Campo Limpo LTDA. (Aliansce Sonae detém participação em 20% da sociedade)	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping da Bahia	**46,68%** da Nibal Participações S.A., **22,81%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **2%** da Hannover Consultoria e Negócios LTDA., (subsidiárias integrais da Aliansce Sonae) **10,41%** da Bicar Consultores e Administradores LTDA., 9,05% da Salvador Empreendimentos e Participações LTDA., **9,05%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Shopping Grande Rio	50% da SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 50% da Sendas	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1º Ofício de Justiça de São João de Meriti	Não

	Empreendimentos e Participações Ltda.				
Shopping Leblon	46,10% da Altar (subsidiária integral da Aliansce Sonae); 14% CPPIB Leblon 9,9% da RLB; e 30% da SHL	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Não
Shopping Metrópole	**99,5%** da Pátio Boa Vista LTDA e **0,5%** da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1º Ofício de São Bernardo do Campo	Não
Shopping Parangaba	**40%** da Bazille Empreendimentos e Participações LTDA (subsidiária integral da Aliansce Sonae), **56,2%** da Marquise Centros Comerciais LTDA., **2,4%** da P.E.C Empreendimentos Imobiliários e **1,4%** da EST Empreendimentos Imobiliários	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará 2° Ofício	Não
Shopping Taboão	**40%** da Dali Empreendimentos e Participações S.A., **38%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **14%** da Pátio Londrina Empreendimentos e Participações LTDA. e **8%** da Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37883	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra, SP	Não
Via Parque Shopping	100% do FIIVPS (Aliansce Sonae detém cotas representativas de 9,28% do patrimônio do fundo)	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Não
Amazonas Shopping	(44,051%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,5%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (7,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (CNPJ: 04.857.908/0001-77); (22,9066%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (1%) Danubio Empreendimentos e Participaçoes Ltda. (CNPJ 07.832.015/0001-65)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Não

Catuaí Shopping Londrina	(93%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (2,5%) Badessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) (4,5%) Boesel Promoções e Eventos Ltda	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Não
Center Shopping Uberlândia	(100%) Center Shopping S.A. (CNPJ 38.720.884/0001-21) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *concessão em favor da Estacao BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Goiânia Shopping	(96,289%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
	(100%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	229.582	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não
Jardim Sul	(60%) BR MALLS Participações S/A (40%) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Norteshopping	(44,5454%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81) (7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(51%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
Plaza Niterói	(100%) COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (CNPJ 28.234.284/0001-08) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da	Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não

	BrMalls Participações S.A.)				
Rio Anil	(100%) Franere Comércio Construções e Imobiliária Ltda (CNPJ 06.066.229/0001-05) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72.081	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não
São Luís Shopping	(50%) Houston S/A Empreendimentos e Participações (CNPJ 53.811.196/0001-10); (15%) Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A (CNPJ 55.886.725/0001-10); (15%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (10%) Bel-Sur - Administração e Participações Ltda (CNPJ 55.886.725/0001-10); e (10%) Delta Participações Ltda (CNPJ 41.997.198/0001-07)	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44.551	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); e (1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não
Shopping Campo Grande	(100%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(65,5%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,12%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); 3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,18%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,33%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,87%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não

Shopping Del Rey	(23,88%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (22,364%) Casa Sendas Comércio e Indústria S/A (CNPJ 31.911.548/0001-17) (4,641%) Pampulha Shopping Center S/A (CNPJ 25.929.662/0001-71) (30,7035%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (4,7655%) Fundação Petrobrás de Seguridade Social - Petros (CNPJ 34.035.942/0001-50) (13,646%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Shopping Estação	(99,99%) Nattca2006 Participações S.A. (CNPJ 08.496.047/0001-08) e (0,01%) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26.536	Cartório de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da BrMalls Participações	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Shopping Piracicaba	(40%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); (17,115%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Não

Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Não
Shopping Tamboré	(77,940931%%) Proffito Holding Participações S.A (CNPJ 08.741.778/0001-63) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Não
Shopping Tijuca	(100%) CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. (CNPJ 06.351.076/0001-48) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Riode Janeiro/RJ	Sim (CRI 500MM - Direitos Creditórios 2011 - 2026)
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47) * Usufruto em favor da Empresa Espírito Santo Malls S/A (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	Não

Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,231%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,346%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,346%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,231%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,231%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,732%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (24,502%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	sim
Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) Biton Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 00.907.990/0001-46) (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

	(6,86%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171)				
Top Shopping	(50%) Marcelino Martins Imobiliária Ltda (CNPJ 33.520.438/0001-50) (50%) SPE Fortuna Gestão e Participação Ltda (CNPJ 08.849.664/0001-31) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52.824	1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ	Não

(B) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S23	2S23	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	Total
Bangu Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Bauru	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belo Horizonte	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Campos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Carioca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Caxias Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Franca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Manauara Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque D. Pedro Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Maceió	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Passeio das Águas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Sul Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Santana Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Limpo	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping da Bahia	R$ 2.446.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 8.457.692,31
Shopping Grande Rio	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Leblon	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrópole	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Parangaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Taboão	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Via Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Amazonas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Londrina	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Maringá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Center Shopping Uberlândia	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Estação BH	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Goiânia Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Independência Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Jardim Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Mooca Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Norteshopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Plaza Niterói	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Rio Anil	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Bernardo Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Luís Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping ABC	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Grande	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Curitiba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Del Rey	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação Cuiabá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrô Santa Cruz	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Piracicaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Recife	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tamboré	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tijuca	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Vila Velha	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villagio Caxias do Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villa Lobos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Top Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
01 a 12 de 2019	R$ 642.100.000,00
01 a 12 de 2020	R$ 62.000.000,00
01 a 12 de 2021	R$ 528.000.000,00
01 a 09 de 2022	R$ 194.000.000,00
Total	**R$ 1.426.100.000,00**

(C) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

		A	B	C	E
Imóvel	**Endereço**	**Matrícula**	**Percentual do Recurso Recebido**	**Valor Aproximado**	**Lastro**
Bangu Shopping	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Bauru	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping

Boulevard Shopping Belém	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Belo Horizonte	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Campos	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Carioca Shopping	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Caxias Shopping	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32006	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Franca Shopping	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Manauara Shopping	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Parque D. Pedro Shopping	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Belém	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Maceió	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Passeio das Águas Shopping	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Plaza Sul Shopping	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Santana Parque Shopping	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping da Bahia	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30755 e 23.562	1,3532%	R$ 8.457.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Grande Rio	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Leblon	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrópole	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Parangaba	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Taboão	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37.883	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Via Parque Shopping	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24489	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45860	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72576	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Rio Anil	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72081	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
São Luís Shopping	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44551	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71010	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Estação	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26536	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31346	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176460	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37854	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85415	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48532	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98230	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Top Shopping	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52824	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Reembolso:

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA E EFTIV PAGAME
Shopping Leblon	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Aquisição da SPE dona de 21% do Shopping Leblon	20/04/20

Shopping da Bahia	72.857, 10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Aquisição fração ideal de 0,45% do Shopping da Bahia	11/08/20
				Total

ANEXO VIII

DESPESAS

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Flat Fee (Estruturação)	Flat	R$ 2.000.000,00	9,65%	R$ 2.213.613,72	BBI
Fee de Canal	Flat	R$ 10.062.500,00	9,65%	R$ 11.137.244,05	BBI
Comissão de Sucesso	Flat	R$ 0,00	9,65%	R$ 0,00	-
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating - Fee de Emissão	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton

Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 104.250,00	0,00%	R$ 104.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 5.260,00	0,00%	R$ 5.260,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.000,00	0,00%	R$ 4.000,00	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 150.000,00	0,00%	R$ 150.000,00	CVM
Total				**R$ 14.679.261,52**	

Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário – Verificação Reembolso	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust

Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 5.260,00	0,00%	R$ 5.260,00	B3
Total Anualizado				**R$ 243.475,16**	

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 134ª Emissão da Emissora em até 2 Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Data/Hora da Assinatura: 2/13/2023 | 6:12:12 PM CST
ICP Brasil
49309243328E49AF999FDE60D22885BE

Nome:
Cargo:
CPF:

DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 2/13/2023 | 4:49:34 PM CST
ICP Brasil
28A3A21671814A9FBF056B62CE1F4F53

Nome:
Cargo:
CPF:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do ""*Instrumento Particular de Escritura da 7º (*sétima*) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Devedora") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de Debêntures e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 ("Termo de Securitização") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª emissão, em até 2 (duas) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização).

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Brenda Ribeiro de Oliveira
Assinado por: BRENDA RIBEIRO DE OLIVEIRA:44645126822
CPF: 44645126822
Data/Hora da Assinatura: 2/13/2023 | 7:28:31 PM CST
ICP Brasil
Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: BRUNO IVONEZ BORGES ALEXANDRE
CPF: 08972984620
Data/Hora da Assinatura: 2/13/2023 | 7:06:34 PM CST
ICP Brasil
Nome:
Cargo:

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: Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, 132 Parte, Itaim Bibi, CEP 04531-001
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Antônio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva
Número do Documento de Identidade: Carteira de identidade nº: 109.003 OAB/RJ e CPF nº: 001.362.577-20

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 134ª
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: Inicialmente, 500.000 (quinhentos mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

Antonio Amaro

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

Agente Fiduciário

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Pelo presente instrumento particular:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada:

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

Considerando que:

i. a Securitizadora e o Agente Fiduciária celebraram, em 13 de fevereiro de 2023, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" ("Termo de Securitização");

ii. nos termos previstos no Termo de Securitização, a classificação de risco dos CRI (conforme definidos no Termo de Securitização) seria atribuída pela FITCH Rating Brasil Ltda. até a data de início do período de reserva constante nos Documentos da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização);

iii. no dia 14 de fevereiro de 2023, a FITCH Rating Brasil Ltda. emitiu a súmula de classificação de risco preliminar para os CRI, atribuindo aos CRI o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)";

iv. em razão do disposto no item (iii) acima, as Partes decidem aditar o Termo de Securitização para incluir a classificação de risco preliminar atribuída aos CRI;

v. adicionalmente, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, solicitou determinadas alterações no Termo de Securitização, de forma que as Partes implementarão tais alterações por meio do presente Primeiro Aditamento;

vi. até a presente data, os CRI não foram integralizados e houve adesão de investidores no âmbito da Oferta (conforme definida no Termo de Securitização; e

vii. a Emissora e o Agente Fiduciário desejam consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, em decorrência deste Primeiro Aditamento, na forma do Anexo A deste Primeiro Aditamento.

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" ("Primeiro Aditamento"), o qual se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Primeiro Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Em razão do disposto no item (iii) dos Considerandos acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar a redação constante na Cláusula 19.1., item 21, e Cláusula 20.1. do Termo de Securitização, para incluir a classificação de risco preliminar atribuída aos CRI, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

> *"19.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:*

1ª Série	***2ª Série***
1. *Emissão: 134ª;*	***1.*** *Emissão: 134ª;*
2. *Série: 1ª;*	***2.*** *Série: 2ª;*

1ª Série	*2ª Série*
3. *Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, por meio do sistema de vasos comunicantes, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;*	***3.*** *Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, por meio do sistema de vasos comunicantes, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;*
4. *Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;*	***4.*** *Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;*
5. *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);*	***5.*** *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);*
6. *Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;*	***6.*** *Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;*
7. *Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.*	***7.*** *Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.*
8. *Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios*	***8.*** *Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100%*

1ª Série	2ª Série
correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread ou sobretaxa de até 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo;	*(cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread ou sobretaxa de até 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, conforme a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.17. abaixo;*
9. *Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2028;*	***9.*** *Data de Vencimento dos CRI: 18 de março de 2030;*
10. *Periodicidade de pagamento de juros: semestralmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023;*	***10.*** *Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023;*
11. *Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.*	***11.*** *Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.*

1ª Série	*2ª Série*
12. *Prazo Total: 1859 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.*	***12.*** *Prazo Total: 2590 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.*
13. *Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;*	***13.*** *Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;*
14. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: *B3;*	***14.*** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: *B3;*
15. *Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;*	***15.*** *Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;*
16. *Local de Emissão: São Paulo – SP;*	***16.*** *Local de Emissão: São Paulo – SP;*
17. *Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;*	***17.*** *Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;*
18. *Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;*	***18.*** *Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;*
19. *Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;*	***19.*** *Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;*
20. *Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.*	***20.*** *Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.*
21. *Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de*	***21.*** *Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a*

1ª Série		*2ª Série*
Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.		*Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.*
22. *Subordinação entre as séries: Não aplicável.*		***22.*** *Subordinação entre as séries: Não aplicável.*
23. *Política de derivativos: Não aplicável.*		***23.*** *Política de derivativos: Não aplicável.*

"20.1. <u>Classificação de Risco</u>: : A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI e ser dada ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI."

2.1. Em razão do disposto no item (v) dos Considerandos acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar a redação constante na Cláusula 3.2.; 3.3.5., itens (c), (d), e (k); 4.2.; 6.2.5.; e 6.3.2.; e inclusão da Cláusula 6.2.7. e da Cláusula 6.4.8. do Termo de Securitização, de forma a atender às solicitações da B3, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

> *"3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: (a) distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e (b) negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160."*
>
> *"3.3.5. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:*
>
> *(...)*
>
> *(c) O aviso ao mercado, o prospecto preliminar e a lâmina da Oferta serão divulgados com ampla publicidade observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;*
>
> *(d) Após a divulgação do aviso ao mercado, do prospecto preliminar e a lâmina da Oferta, poderão ser realizadas apresentações a potenciais investidores da Oferta (roadshow e/ou one-on-ones) sobre os CRI e a Oferta;*
>
> *(...)*
>
> *(k) O anúncio de início da Oferta eo prospecto definitivo da Oferta serão divulgados em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 57 47 da Resolução CVM 160, ressalvadas as hipóteses dispostas no artigo 59 da referida Resolução; (...)"*
>
> *"4.2. Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente*

nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio em função das condições de mercado, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados na mesma data."

"6.2.5. O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1] PUCRI*

***Onde**:*

***Prêmio** = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;*

***Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI (exclusive); e*

***PUCRI** = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada pro rata temporis desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI (observado que, caso a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).*

6.2.7. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI."

"6.3.2. O prêmio do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1] PUCRI*

Onde:

***Prêmio** = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;*

***Prazo Remanescente** = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntdos CRIures (exclusive); e*

***PUCRI** = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada pro rata temporis desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (observado que, caso o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).*

6.2.6. Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de apenas uma das séries, a exclusivo critério da Emissora, em comum acordo com a Devedora."

"6.4.8. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado dos CRI."

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2. 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, 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, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

4.2.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

5. DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

5.2. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Primeiro Aditamento, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinado digitalmente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o presente Primeiro Aditamento devidamente

assinado ficará disponível na plataforma digital, ficando a Securitizadora e o Agente Fiduciário responsáveis por obter uma ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2023.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

(Página de assinaturas 1 de 2 do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Data/Hora da Assinatura: 2/15/2023 | 1:30:34 PM CST
ICP Brasil
49309243328E49AF999FDE60D22885BE

Nome:

Cargo:

CPF:

DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 2/15/2023 | 1:42:57 PM CST
ICP Brasil
28A3A21671814A9FBF056B62CE1F4F53

Nome:

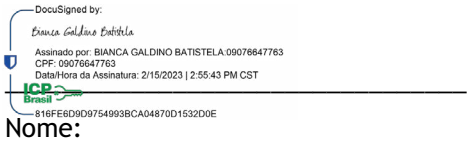
Cargo:

CPF:

(Página de assinaturas 2 de 2 do "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*")

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

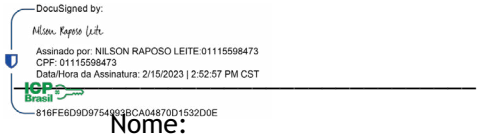
Agente Fiduciário



Nome:

Cargo:

CPF:

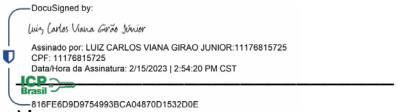


Nome:

Cargo:

CPF:

Testemunhas:

1. 

Nome:

CPF:

2.

Nome:

CPF:

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(3) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo):

(4) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

2.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

"Aditamento do Procedimento de Bookbuilding":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (g) da Cláusula 3.3.5. abaixo;
"Agência de Rating":	significa a **FITCH RATING BRASIL LTDA.**, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI
"Agente Fiduciário":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa a alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2. abaixo;
"Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures":	Significa a possibilidade da Devedora realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (conforme definidas abaixo) (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das

	Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"ANBIMA":	Significa a **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;
"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
"Assembleia Especial de Titulares de CRI":	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente":	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado;
"Agente de Liquidação":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Nos termos da Resolução CVM 27 (conforme definida abaixo), a Oferta (conforme definida abaixo) não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização, pelos

	Investidores, dos CRI subscritos. Os Investidores Qualificados, no entanto, deverão celebrar pedidos de reserva para formalizar sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta;
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
"CNPJ":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Código ANBIMA"	significa o "Código ANBIMA para e Ofertas Públicas", em vigor desde 02 de janeiro de 2023;
"Código de Processo Civil":	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 15746-0, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, a Emissora, a Devedora e a SPE;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a SPE e a Emissora;
"Contrato de Distribuição":	Significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores (conforme definidos abaixo), e a Devedora, para reger a distribuição dos CRI;
"Controlada":	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 e 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
"Controladas Relevantes":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (i);

"Controlador":	significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;
"Controle":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (ii);
"Coordenador Líder":	significa **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Coordenadores":	significam, em conjunto, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), a XP Investimentos (conforme definida abaixo) e Itaú BBA
"CPF":	É o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários":	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série quando mencionados em conjunto;
"Créditos Imobiliários 1ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo);
"Créditos Imobiliários 2ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como

	encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo);
"CRI":	Significam o CRI 1ª Série e o CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
"CRI em Circulação":	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora e/ou Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora ou à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
"CRI 1ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série;
"CRI 2ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série;
"Cronograma Indicativo":	Significa o cronograma da Destinação Futura estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CVM":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Data de Amortização"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;

“Data de Amortização Primeira Série”	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.1 abaixo;
“Data de Amortização Segunda Série”	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (ii) Cláusula 6.1 abaixo;
“Data de Emissão”:	A data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de fevereiro de 2023;
“Data de Integralização”:	As datas de subscrição e integralização dos CRI;
“Data de Pagamento”:	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;
“Data de Pagamento da Remuneração”:	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série”:	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.1. abaixo;
“Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série”:	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
“Data de Vencimento dos CRI”:	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, quando mencionadas em conjunto;
“Data de Vencimento dos CRI 1ª Série”:	A data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 17 de março de 2028;
“Data de Vencimento dos CRI 2ª Série”:	A data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 18 de março de 2030;
“Data de Verificação”:	tem o significado previsto na Cláusula 2.7.3 abaixo;
“Debêntures”:	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto;
“Debêntures da Primeira Série”:	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Debêntures da Segunda Série”:	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Despesas”:	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo;
“Destinação de Recursos”:	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
“Destinação Futura”:	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
“Destinação Reembolso”:	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula2.7 abaixo;
“Devedora”:	Significa a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante

	a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32;
"Dia Útil":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Líquida"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Documentos Comprobatórios":	Significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação;
"Documentos da Operação":	significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) este Termo de Securitização, (iii) o Contrato de Distribuição, (iv) os Prospectos, (v) os Pedidos de Reserva, (vii) a Lâmina da Oferta, (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (x) qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; e (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI;
"Efeito Adverso Relevante"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (vii);
"Emissão":	A presente emissão dos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora;
"Emissora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a Devedora e a Emissora;
"Escriturador":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua

	Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo;
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
"Garantias Reais":	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Grupo Econômico":	Significa a Devedora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Devedora;
"IBGE":	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Imóveis"	Significam a fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA;
"Imóveis Destinação":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Índice Financeiro":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Instituição Custodiante":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
"Investidores":	São os Investidores Qualificados;
"Investidores Profissionais":	Significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo);
"Investidores Qualificados":	Significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;
"Itaú BBA":	Significa **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria

	Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;
"JUCESP":	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Legislação de Proteção Social":	Significa a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição;
"Legislação Socioambiental":	Significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis;
"Lei nº 10.931":	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.101":	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Lei nº 12.846":	É a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
"Lei nº 14.430":	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
"Lei nº 6.385":	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 6.404":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Leis Anticorrupção":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (x);
"Lote Adicional":	Significa que, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, a critério da Devedora.
"Notificação de Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1. abaixo;
"Obrigações Garantidas":	Significam as Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série e Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série quando mencionadas em conjunto;
"Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira

	Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Oferta":	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI do Lote Adicional), a ser realizada pelos Coordenadores;

"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4. abaixo;
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.2. abaixo;
"Parte":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Participantes Especiais":	significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de termo de adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.15 abaixo;
"Plano de Distribuição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.5. deste Termo de Securitização;
"Prazo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
"Preço de Integralização":	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização;
"Preço de Resgate das Debêntures":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.7.1. abaixo;

"Prêmio do Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.4.1. abaixo;
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação e a definição, com a Emissora e a Devedora, observado o disposto no artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160, que verificará a existência de demanda junto aos Investidores, bem como definição da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e da quantidade de CRI a ser alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes isto é, a quantidade de CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Reestruturação"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.1.9 abaixo;
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre a Alienação Fiduciária de Quotas, sobre o Fundo de Despesas e sobre Debêntures, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
"Relatório de Verificação Futura":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.7.3. abaixo;
"Remuneração":	Significa a Remuneração CRI 1ª Série e a Remuneração CRI 2ª Série, quando em conjunto;
"Remuneração CRI 1ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.3. deste Termo;
"Remuneração CRI 2ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.4. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.5. deste Termo;
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures":	Significa a possibilidade de a Devedora realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (e,

	consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.22. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.3. abaixo;
"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 27":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 44":	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60":	É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Securitizadora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"SPE":	Significa a **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54;
"Taxa DI":	taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Titulares dos CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor inicial do Fundo de Despesas equivalente ao montante de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor mínimo do Fundo de Despesas, equivalente ao montante de R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais);
"Valor Nominal Unitário":	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;

"Valor Total da Emissão":	Inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão, o qual será dividido entre os CRI 1ª Série e os CRI 2ª Série em sistema de vasos comunicantes, a ser definido conforme Procedimento de *Bookbuilding*, observada a possibilidade de emissão de Lote Adicional de CRI*; e*
"XP Investimentos":	Significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi autorizada pela ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1 e publicada no Valor Econômico em 30 de agosto de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, da seguinte forma: (i) os Créditos Imobiliários 1ª série são vinculados aos CRI 1ª Série; e (ii) os Créditos Imobiliários 2ª série são vinculados aos CRI 2ª Série.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures representativa dos Créditos Imobiliários serão custodiados pela Instituição Custodiante.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal de, inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão, observada a possibilidade de emissão de Lote Adicional de Debêntures equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) do montante de Debêntures inicialmente emitidas.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários de sua titularidade. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação, com ou em decorrência de, outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem

limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.7. Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observadas as Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 abaixo, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo VII deste Termo de Securitização, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("Destinação Reembolso"); **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários, reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Devedora indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Destinação" e "Destinação Futura", respectivamente, e, em conjunto com a Destinação Reembolso, "Destinação de Recursos").

2.7.1. A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Devedora **declarou e certificou** por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas objeto de reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora.

2.7.3. A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 2.7. acima, em relação à Destinação Futura, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação Futura"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição e matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da emissora na sociedade de propósito específico e dos e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação") nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.4. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.7.5. Os recursos acima mencionados referentes à Destinação Reembolso e à Destinação Futura serão ou foram, conforme o caso, transferidos pela Devedora para suas Controladas e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Emissora; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

2.7.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir dos documentos descritos na

alínea (i) da Cláusula 2.7.3. acima, do Relatório de Verificação Futura e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 2.7.3. acima. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

2.7.7. A Devedora se comprometeu a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

2.7.8. Na hipótese da Cláusula 2.7.7 acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.9. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.10. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

2.7.11. A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação Futura até a data de vencimento original dos CRI, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de Vencimento Antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

2.7.12. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação, conforme descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Destinação, observado o disposto na Cláusula 2.7.13 abaixo), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação.

2.7.13. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação Futura, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

2.7.14. A inserção de novos imóveis de Destinação Futura nos termos da Cláusula 2.7.13. acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a realização da Assembleia

Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.7.15. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

2.7.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7.17. Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

2.7.18. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os valores a serem gastos na Destinação Futura não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização.

2.8. Destinação de Recursos dos CRI: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1ª Série	**2ª Série**
1. Emissão: 134ª;	**1.** Emissão: 134ª;
2. Série: 1ª;	**2.** Série: 2ª;

1ª Série	2ª Série
3. Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, por meio do sistema de vasos comunicantes, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;	**3.** Quantidade de CRI: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, por meio do sistema de vasos comunicantes, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;
4. Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;	**4.** Valor Global da Série: a ser definido conforme Procedimento de Bookbuilding, observada a possibilidade de emissão do Lote Adicional;
5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);	**5.** Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;	**24.** Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;
7. Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.	**25.** Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.
8. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios	**26.** Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100%

1ª Série	2ª Série
correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread ou sobretaxa de até 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo;	(cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de spread ou sobretaxa de até 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, conforme a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.17. abaixo;
9. Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2028;	**27.** Data de Vencimento dos CRI: 18 de março de 2030;
10. Periodicidade de pagamento de juros: semestralmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023;	**28.** Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023;
11. Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.	**29.** Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.

1ª Série	2ª Série
12. Prazo Total: 1859 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.	**30.** Prazo Total: 2590 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;	**31.** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;
14. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;	**32.** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeiraa: B3;
15. Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;	**33.** Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;	**34.** Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;	**35.** Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;
18. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;	**36.** Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;
19. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;	**37.** Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;
20. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.	**38.** Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.
21. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de	**39.** Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a

1ª Série		2ª Série
Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.		Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
22. Subordinação entre as séries: Não aplicável.		**40.** Subordinação entre as séries: Não aplicável.
23. Política de derivativos: Não aplicável.		**41.** Política de derivativos: Não aplicável.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários

administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito de registro automático na CVM.

3.3.1. Encerramento da Distribuição dos CRI: O resultado da Oferta será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificado o encerramento do Prazo Máximo de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI.

3.3.1.1. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

3.3.2. Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Agente de Liquidação para disponibilizar a relação de Titulares de CRI ao Coordenador Líder.

3.3.3. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao Plano de Distribuição (conforme definido abaixo) nos termos estabelecidos nesta Cláusula. A Oferta será realizada por meio da intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação.

3.3.4. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.3.5. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:

(a) Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto

neste Termo de Securitização e poderão ser colocados junto aos Investidores Qualificados somente após a concessão do registro da Oferta;

(b) A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados;

(c) O aviso ao mercado, o prospecto preliminar e a lâmina da Oferta serão divulgados com ampla publicidade observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta estará a mercado;

(d) Após a divulgação do aviso ao mercado, do prospecto preliminar e a lâmina da Oferta, poderão ser realizadas apresentações a potenciais investidores da Oferta (roadshow e/ou one-on-ones) sobre os CRI e a Oferta;

(e) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão elaborados em conformidade com o previsto no prospecto preliminar da Oferta e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

(f) Os Coordenadores organizarão o Procedimento de Bookbuilding, para verificação da existência de demanda, bem como definição da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e da quantidade de CRI a ser alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes isto é, a quantidade de CRI 1ª Série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI 2ª Série, delimitando, portanto, a quantidade de CRI a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(g) Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI e da alocação da quantidade de CRI entre cada série serão objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de titulares de CRI ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding");

(h) Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, serão atendidas as ordens de investimento e os pedidos de reserva dos Investidores Qualificados interessado em subscrever os CRI, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as ordens de investimento e os pedidos de reserva que indicarem taxas imediatamente superiores, sem considerar eventual exercício do Lote Adicional (observada a taxa teto dos CRI constante na Cláusula 3.1. acima da respectiva série), até que seja atingida a taxa final da Remuneração dos CRI da respectiva série, que será a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As ordens de investimento ou os pedidos de reserva cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados no referido Procedimento de Precificação;

(i) A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos (i) do MDA, para distribuição no mercado primário; e (ii) do CETIP21, para negociação no mercado secundário;

(j) Desde que todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério dos Coordenadores, ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) divulgação do prospecto definitivo da Oferta;

(k) O anúncio de início da Oferta e o prospecto definitivo da Oferta serão divulgados em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 47 da Resolução CVM 160, ressalvadas as hipóteses dispostas no artigo 59 da referida Resolução;

(l) Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva ordem de investimento ou no respectivo pedido de reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores ou administradores

da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

(m) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e

(n) Os Coordenadores não concederão qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização em função das condições do mercado, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

3.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

3.5. Declarações: Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

3.6. Garantias: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis; e

b) A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos pelos Investidores, conforme ordens de investimento e pedidos de reservas para investimento nos CRI enviados. Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores dos CRI subscritos.

4.2. Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio em função das condições de mercado, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados na mesma data.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3 em nome de cada titular, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização monetária dos CRI: Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

5.2. Remuneração CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na

forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração CRI 1ª Série", respectivamente).

5.3. A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização do CRI 1ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 1ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\,DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + (TDI_k)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 1ª Série, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

$$\mathrm{TDI}_k = \left(\frac{\mathrm{DI}_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitada à Taxa Teto Primeira Série, conforme o caso;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.4. Remuneração CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento)% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,20% (um inteiro

e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração CRI 2ª Série", respectivamente).

5.5. A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização do CRI 2ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 2ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 2ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 2ª Série, sendo "n_{dl}" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto Segunda Série, conforme o caso;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(vi) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(vii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(viii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(ix) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(x) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.6. Período de Capitalização: como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série (inclusive) ou da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do

Anexo I ao Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.

5.7. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI: Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.7.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração dos CRI será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora e os titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação), ou se não houver de quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate ("Preço de Resgate das Debêntures"). Os CRI resgatados nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração dos CRI a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.7.2. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da

Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora e/ou pela Emissora aos titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

5.8. Datas de Pagamento da Remuneração:

5.8.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 1ª Série será paga semestralmente, sempre no dia 17 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 1ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.8.2. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 2ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 2ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série" e, quando conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:

(i) o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização; e

(ii) o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e,

em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.

6.2. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI").

6.2.1. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2. acima, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida **(b)** da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.5 abaixo. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Amortização dos CRI, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.

6.2.2. O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

6.2.3. A realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger todos os CRI de uma determinada série ou de ambas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

6.2.4. Qualquer evento de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.2.5. O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRI

Onde:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI (exclusive); e

PUCRI = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI (observado que, caso a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

6.2.6. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá ocorrer em uma única data.

6.2.7. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 acima ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"). A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

6.3.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo valor equivalente: **(a)** Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido **(b)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.3.2. O prêmio do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRI

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntdos CRIures (exclusive); e

PUCRI = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (observado que, caso o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária

ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.3.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de apenas uma das séries, a exclusivo critério da Emissora, em comum acordo com a Devedora.

6.3.4. Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

6.4. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.4.1. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a ambas as séries;

(iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iv) a forma e o prazo para manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI). A apresentação de proposta de resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.4.2. Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.4.1 acima, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.3. As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.4. O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

6.4.5. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.4.6. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

6.4.7. Os CRI resgatados no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão cancelados pela Emissora.

6.4.8. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

6.5. Vencimento Antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 6.5.1. e Cláusula 6.5.2. abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 6.5.6 abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

6.5.1. Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI) tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Devedora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Devedora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Devedora em que: **(a)** a Devedora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora; ou **(b)** a Devedora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais

do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora;

(ii) decretação de falência da Devedora, requerimento de autofalência pela Devedora ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora;

(v) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

(viii) questionamento judicial, pela Devedora, pela SPE e/ou pela **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Emissão de Debêntures, das Garantias Reais e/ou quaisquer um dos Documentos da Emissão;

(ix) na hipótese de a Devedora e/ou de suas Controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, da Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer documento relativo à Emissão, incluindo os das Garantias Reais, ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.5.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal, ressalvada a condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Devedora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Devedora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das

Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Devedora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Devedora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) se a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta for seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou

não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora ou de suas Controladas Relevantes;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, inconsistentes ou incorretas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora ("Leis Anticorrupção"); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Devedora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Devedora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Devedora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Devedora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta de Resgate Antecipado. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; **ou (b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão;

(xv) se as Garantias Reais **(a)** não forem devidamente constituídas, observados os termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de ser exequíveis ou forem rescindidas anteriormente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada pela condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela possibilidade de a Devedora, uma vez notificada pela Debenturista, reforçar e/ou substituir as Garantias Reais, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI;

(xvi) venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, (a) dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou (b) até a verificação da condição resolutiva, das quotas da SPE em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(xvii) não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"), os quais serão verificados pela Emissora após o recebimento dos documentos necessários:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Devedora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora.

6.5.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Emissora sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 6.5.2 acima será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

6.5.3.1. As deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia

Especial de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.5.4. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2. acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

6.5.5 O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

6.5.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Emissora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Emissora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.5.7. Os valores mencionados nas Cláusulas 6.5.1. e 6.5.2. acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

6.5.8. Para os fins do disposto no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora a respectiva memória

de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. Desse modo, a Devedora desde já se comprometeu, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Emissora possa acompanhar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.3. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O

organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. 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.

7.4. Prestadores de Serviços: A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, o Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.

7.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas: A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.7. Leis Anticorrupção: A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as

diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.8. Obrigações da Emissora: A Emissora, ainda, obriga-se a:

(a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) 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;

(b) 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;

(c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(e) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(f) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado; e

(g) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

7.9. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria “S1”, nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(c) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus; (vii) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (viii) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(e) (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como (iii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(h) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(i) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

(j) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

(k) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(l) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(m) inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(n) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(o) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente aplicáveis à execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(p) 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;

(q) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;

(r) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(s) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(t) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(u) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(v) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(w) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifiquei a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreie a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(x) os Créditos Imobiliários, originados por meio da Escritura de Emissão de Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

7.9.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância

descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, nos termos da declaração constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2. Patrimônio Separado: é o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação Fiduciária de Quotas, pelo Fundo de Despesas e pelas Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total dos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 14.430.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

8.2.3. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, 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.

8.2.4. Os dispositivos na Lei 14.430 e previstos neste Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, de forma que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas 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.

CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.1.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

9.2. Responsabilidade da Emissora: 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.

9.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

9.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.3.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado

aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

a) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas;

b) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Emissora;

c) encargos moratórios dos CRI;

d) Remuneração dos CRI em atraso;

e) Remuneração dos CRI no respectivo período;

f) Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso; e

g) Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período, se aplicável.

9.5. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares de CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.5.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.5.1.1. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora

deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1. deste Termo de Securitização.

9.5.2. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização ou a ocorrência dos eventos i a iv abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, ou caso seja verificada a ocorrência dos eventos v a viii abaixo ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5. acima, de forma que a liquidação será imediata;

(vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado;

(vii) Vencimento Antecipado dos CRI e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3. relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

10.1.2. Nos casos dos eventos i a iv da Cláusula 10.1. acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. .

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2. os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

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

(e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

(k) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às Garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização,

diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas 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 estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(p) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(r) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

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

(u) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

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

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

(x) examinar proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(y) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;

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

(aa) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(bb) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

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

(dd) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o

Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(ee) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(ff) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(gg) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às 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 e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(hh) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

(ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(jj) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(kk) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(ll) 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 relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(mm) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

11.1.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III e IV deste Termo de Securitização;

(d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;

(e) estar 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;

(f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(i) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(j) verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável (observado que a Escritura de Emissão de Debêntures está em fase de registro perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro). Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(k) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatuários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(l) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(m) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(o) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(p) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação 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 Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(q) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(r) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(s) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

11.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

a. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, à custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, serão devidas (1) parcelas anuais no valor de R$15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; (2) parcela única de implantação e verificação da Destinação de Recursos do Reembolso no valor de R$10.000,00 (dez mil reais), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; (3) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de

vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro;

b. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

c. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

d. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

e. Os valores indicados na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

f. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhas acima será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

g. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora;

h. O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;

i. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

j. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

k. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive administrativas, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.3.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente Fiduciário 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 Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.3.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário.

11.3.3. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento)

ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

11.3.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações do Emissor, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como: auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

11.3.5. As parcelas citadas nos itens 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), IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.6. Adicionalmente, o 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 insuficiência de recursos no Patrimônio Separado 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 aprovados pelos investidores. 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 Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário 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/CETIP.

11.3.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.3.8. 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 acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.3.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

11.5. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1. deste Termo de Securitização.

11.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização e da Cláusula 11.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.8. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.11. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.12. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

12.2. Convocação: Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, sempre que o Agente Fiduciário, a Emissora, a CVM ou os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.2.1. Observado o disposto na Cláusula 12.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

12.2.2. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.2.1. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 12.2. acima.

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

12.2.4. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

12.2.5. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.2.6. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

I – os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II – os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III – empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.2.7. Não se aplica o disposto na Cláusula 13.2.9. acima quando:

I – os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.2.9.; ou

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

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

12.3.2. Da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) 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.

12.3.3. 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 investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.3.4. As informações requeridas na Cláusula 12.3.3. 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.

12.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo

que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

12.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.9. Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao Diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

12.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização programada dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.13.1. As deliberações relativas à aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

12.14. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.15. Dispensa: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre

que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

12.15.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.15 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas: Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Emissão serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo VIII serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures, na primeira data de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

(ii) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(iii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R$ 126.500 (cento e vinte seis mil e quinhentos reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário: (i) parcela única da implantação e verificação da Destinação de Recursos Reembolso de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas"]. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A parcela única de implantação será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados a título de "abort fee". A remuneração prevista neste item não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, 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. As parcelas citadas neste item 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. As parcelas citadas no item (iii). acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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; (v) a remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI e será calculada pro rata die, especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário seja obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma; (vi) adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, incluindo judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e outros. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão reembolsar todos os custos e despesas a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na forma do item (i). abaixo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM; (i) honorários advocatícios incorridos em função da prestação dos serviços e/ou na defesa dos interesses dos Titulares de CRI;

(v) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R$6.000,00 (seis mil reais) por série emitida, totalizando R$ 12.000,00 (doze mil reais anuais) a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração da Instituição Custodiante: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e do Termo de Securitização, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vii) remuneração da Securitizadora,

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no dia 16 de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R$ 25.000,00, a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a data da integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$600,0 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, limitado a R$5.000,00 (cinco mil reais) incluindo (1) esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, (2) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleia especiais, (3) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da

Operação; (4) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (5) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e (6) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(viii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(xi) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xii) despesas relativas ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xiii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiv) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.1.1. Quaisquer Despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da Emissão serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

13.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1. deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2. acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 13.3(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, em até 1 (um) Dia Útil, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos líquidos de tributos) também devem ser restituídos à Devedora no mesmo prazo, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.5. Substituição do Banco Liquidante: A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante dos CRI e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13.6. Fundo de Despesas: A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas na Cláusula 13.1. acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta

mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), durante toda a vigência dos CRI.

13.6.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que Devedora Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.6.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.6.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

13.6.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.6.5 abaixo.

13.6.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.6.4 acima, sejam pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.6.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado,

sendo que, neste caso, os valores pagos pelos titulares dos CRI deverão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI.

13.6.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.6.6 acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 13.6.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

13.6.8. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

13.6.9. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.6.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) , sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

13.6.11. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

13.6.12. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de

rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

14.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) **Imposto sobre a Renda (IR)**:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à

compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas

isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

(b) **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

(c) **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

15.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000
At.: Flavia Palacios

Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte
CEP 04.534-004– 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; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por fax ou 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).

17.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCOS

18.1. Fatores de Risco: os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora, às Garantias e à Oferta estão descritos no prospecto da Oferta.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Renúncia: 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 dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. Aditamentos: O presente Termo 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 dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Título Executivo: 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.

19.5. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

19.7. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

19.8. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.10. Pandemia COVID-19: As Partes declaram e reconhecem que: (i) o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada ao Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

19.11. 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, 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, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.11.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: : A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI e ser dada ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar “AAA(EXP)sf(bra)” aos CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 1ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
6	18/set/23	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	17/abr/23	Sim	0,0000%
2	17/mai/23	Sim	0,0000%
3	19/jun/23	Sim	0,0000%
4	17/jul/23	Sim	0,0000%
5	17/ago/23	Sim	0,0000%
6	18/set/23	Sim	0,0000%
7	17/out/23	Sim	0,0000%
8	17/nov/23	Sim	0,0000%
9	18/dez/23	Sim	0,0000%
10	17/jan/24	Sim	0,0000%
11	19/fev/24	Sim	0,0000%

12	18/mar/24	Sim	0,0000%
13	17/abr/24	Sim	0,0000%
14	17/mai/24	Sim	0,0000%
15	17/jun/24	Sim	0,0000%
16	17/jul/24	Sim	0,0000%
17	19/ago/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
19	17/out/24	Sim	0,0000%
20	18/nov/24	Sim	0,0000%
21	17/dez/24	Sim	0,0000%
22	17/jan/25	Sim	0,0000%
23	17/fev/25	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
25	17/abr/25	Sim	0,0000%
26	19/mai/25	Sim	0,0000%
27	17/jun/25	Sim	0,0000%
28	17/jul/25	Sim	0,0000%
29	18/ago/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
31	17/out/25	Sim	0,0000%
32	17/nov/25	Sim	0,0000%
33	17/dez/25	Sim	0,0000%
34	19/jan/26	Sim	0,0000%
35	18/fev/26	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
37	17/abr/26	Sim	0,0000%
38	18/mai/26	Sim	0,0000%
39	17/jun/26	Sim	0,0000%
40	17/jul/26	Sim	0,0000%
41	17/ago/26	Sim	0,0000%

42	17/set/26	Sim	0,0000%
43	19/out/26	Sim	0,0000%
44	17/nov/26	Sim	0,0000%
45	17/dez/26	Sim	0,0000%
46	18/jan/27	Sim	0,0000%
47	17/fev/27	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
49	19/abr/27	Sim	0,0000%
50	17/mai/27	Sim	0,0000%
51	17/jun/27	Sim	0,0000%
52	19/jul/27	Sim	0,0000%
53	17/ago/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
55	18/out/27	Sim	0,0000%
56	17/nov/27	Sim	0,0000%
57	17/dez/27	Sim	0,0000%
58	17/jan/28	Sim	0,0000%
59	17/fev/28	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	0,0000%
61	17/abr/28	Sim	0,0000%
62	17/mai/28	Sim	0,0000%
63	19/jun/28	Sim	0,0000%
64	17/jul/28	Sim	0,0000%
65	17/ago/28	Sim	0,0000%
66	18/set/28	Sim	0,0000%
67	17/out/28	Sim	0,0000%
68	17/nov/28	Sim	0,0000%
69	18/dez/28	Sim	0,0000%
70	17/jan/29	Sim	0,0000%
71	19/fev/29	Sim	0,0000%

72	19/mar/29	Sim	50,0000%
73	17/abr/29	Sim	0,0000%
74	17/mai/29	Sim	0,0000%
75	18/jun/29	Sim	0,0000%
76	17/jul/29	Sim	0,0000%
77	17/ago/29	Sim	0,0000%
78	17/set/29	Sim	0,0000%
79	17/out/29	Sim	0,0000%
80	19/nov/29	Sim	0,0000%
81	17/dez/29	Sim	0,0000%
82	17/jan/30	Sim	0,0000%
83	18/fev/30	Sim	0,0000%
84	18/mar/30	Sim	100,0000%

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 134ª Emissão da Emissora em até 2 Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

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: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP
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 com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 134ª
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: Inicialmente, 500.000 (quinhentos mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

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

_____

Nome:
Cargo:

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Declaração Acerca Da Existência De Outras Emissões De Valores Mobiliários, Públicos Ou Privados, Feitas Pelo Emissor, Por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora Ou Integrante Do Mesmo Grupo Da Emissora Em Que Tenha Atuado Como Agente Fiduciário No Período

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

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. 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: 116	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 262.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.
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: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$	

76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; 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 não pecuniárias: - 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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança; (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: - Cópia da 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. - 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; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o	

prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

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 fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
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; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis 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 objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.	
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: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real	

Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras 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: - 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; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor,	

data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

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: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: IPC + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) 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: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

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: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (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: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, em favor da Emissora; (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, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de	

0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) 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; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, 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. (xii) 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.

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.	

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: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	

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: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos 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 - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

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: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula n° 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, 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; 1.1.2 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.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda 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. (iii)Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.	

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:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (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: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.	

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: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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) Aval, prestado por BREOF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) 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.	

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: 100% do IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Conforme constantes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (ii) Fiança: fiadores DIEGO MENDES ROCHA, e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

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: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:

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: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 23/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação New Space Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação New Space Edifício (Aluguéis Cedidos Fiduciariamente), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão. (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R$ 50.000,00.	

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: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 12.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11% 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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
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: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora	

a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

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: 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: os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R$6.572.757,92	

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: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) 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; (iii) 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. (iv) 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% 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:** 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.	

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: CDI + 104% 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Quando denominados em conjunto, AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (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, nos termos da Cláusula 5.4 do Termo de Emissão, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo da Destinação Futura e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 5.5 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:	

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: 14/05/2026	
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) Fiança: outorgada pela JHSF em favor da Devedora.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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. (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: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), 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 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) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), 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.	

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: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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 + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações: Foi atribuído o valor de R$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) Fundo de despesas: Como fundo de despesa foi constituído o valor de R$ 140.116,88 (IV) Fundo de reserva: Como fundo de reserva foi constituído o valor de R$ 1.268.519,17	

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: 10/03/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: 13,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2° registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento ?Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros 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.	
Garantias: (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados	

pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão 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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 3.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: CDI + 12,99% 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:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 24/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% 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:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação	

Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**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: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (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 + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 523	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
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:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 17/11/2022; - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e segundo semestres de 2022.	
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: 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 Primeiro Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas descritas no anexo II da escritura de emissão (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: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	

Taxa de Juros: CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.

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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 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; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - 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; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - 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.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

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: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?),	

JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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: 100% do CDI + 5,15% 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:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% 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:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 10.135.000,00	**Quantidade de ativos:** 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

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: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

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: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

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: 100% do CDI + 5,5% 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 (ii) Aval: JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Fiança

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: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: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix)	

25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do 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) Recompra Compulsória: Recompra Compulsória dos Recebíveis Cedidos em Garantia	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Como Avalista AGRICOLA VENETO LTDA (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)

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: 100% do IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/10/2028	

Taxa de Juros: IPCA.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:

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: 100% do CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 32	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	

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: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

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: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000

Data de Vencimento: 09/09/2024
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente. - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária.
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTER S.A.

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominado "Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª Emissão em até 2ª Séries ("Emissão"), em que a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, precisão, consistência e atualidade no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*" e nos demais documentos da Emissão.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do ""*Instrumento Particular de Escritura da 7º (*sétima*) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Devedora") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" e "Escritura de Emissão de Debêntures", respectivamente), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de Debêntures e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Center S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 ("Termo de Securitização") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª emissão, em até 2 (duas) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização).

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(A) IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Bangu Shopping	100% da Aliansce Sonae	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	12° Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Não
Boulevard Shopping Bauru	100% da Vértico Bauru (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, SP	Não
Boulevard Shopping Belém	40% da Seriema, 39,99% da Tiziu (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e Status Construções Ltda. 20,01%	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1º Registro de Imóveis de Belém	Não
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70% da Aliansce Sonae e 30% da Boulevard Participações S. A	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	4° Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG	Não
Boulevard Shopping Campos	75% da CDG Centro Comercial LTDA (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e 25% da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	Cartório do 12° Ofício da Quinta Circunscrição Territorial de Campos dos Goytacazes, RJ	Não
Carioca Shopping	100% da Cezanne (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Caxias Shopping	65% da Tissiano e 35% da XP Malls	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32.006	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1° e 3° distritos) de Duque de Caxias, RJ	Não
Franca Shopping	76,90% da Pátio Uberlândia LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 8,5537% INCAL Ind. e Com. de Alumínio Ltda 3,8314% J&M Participações e Empreendimentos Ltda, o percentual restante é distribuído em diversas pessoas físicas	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, SP	Não

Manauara Shopping	100% da Aliansce Sonae	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus	Não
Parque D. Pedro Shopping	**74,47%** do FII Shopping Parque Dom Pedro, **15%** do FII Parque Dom Pedro Shopping Center e **10,53%** do FII Hedge	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	2º Serviço de Registro Imobiliário de Campinas	Não
Parque Shopping Belém	**51%** da Norte Shopping Belém S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e **49%** da Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1° Registro de Imóveis de Belém - Pará	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Parque Shopping Maceió	100% da Parque Shopping Maceió S.A. (50% das ações são de titularidade da Aliansce Sonae)	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1° Registro Geral de Imóveis de Maceió, AL	Não
Passeio das Águas Shopping	100% da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia	Não
Plaza Sul Shopping	30% da Pátio São Bernardo LTDA., 30% da Pátio Londrina LTDA., 30% da Aliansce Sonae e 10% do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Santana Parque Shopping	**70%** da Acapurana Participações S.A., **15%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII e **15%** do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11)	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping Campo Limpo	100% da Campo Limpo LTDA. (Aliansce Sonae detém participação em 20% da sociedade)	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping da Bahia	**46,68%** da Nibal Participações S.A., **22,81%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **2%** da Hannover Consultoria e Negócios LTDA., (subsidiárias integrais da Aliansce Sonae) **10,41%** da Bicar Consultores e Administradores LTDA., 9,05% da Salvador Empreendimentos e Participações LTDA., **9,05%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Shopping Grande Rio	50% da SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 50% da Sendas	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1º Ofício de Justiça de São João de Meriti	Não

	Empreendimentos e Participações Ltda.				
Shopping Leblon	46,10% da Altar (subsidiária integral da Aliansce Sonae); 14% CPPIB Leblon 9,9% da RLB; e 30% da SHL	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Não
Shopping Metrópole	**99,5%** da Pátio Boa Vista LTDA e **0,5%** da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1º Ofício de São Bernardo do Campo	Não
Shopping Parangaba	**40%** da Bazille Empreendimentos e Participações LTDA (subsidiária integral da Aliansce Sonae), **56,2%** da Marquise Centros Comerciais LTDA., **2,4%** da P.E.C Empreendimentos Imobiliários e **1,4%** da EST Empreendimentos Imobiliários	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará 2° Ofício	Não
Shopping Taboão	**40%** da Dali Empreendimentos e Participações S.A., **38%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **14%** da Pátio Londrina Empreendimentos e Participações LTDA. e **8%** da Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37883	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra, SP	Não
Via Parque Shopping	100% do FIIVPS (Aliansce Sonae detém cotas representativas de 9,28% do patrimônio do fundo)	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Não
Amazonas Shopping	(44,051%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,5%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (7,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (CNPJ: 04.857.908/0001-77); (22,9066%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (1%) Danubio Empreendimentos e Participaçoes Ltda. (CNPJ 07.832.015/0001-65)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Não

Catuaí Shopping Londrina	(93%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (2,5%) Badessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) (4,5%) Boesel Promoções e Eventos Ltda	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Não
Center Shopping Uberlândia	(100%) Center Shopping S.A. (CNPJ 38.720.884/0001-21) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *concessão em favor da Estacao BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Goiânia Shopping	(96,289%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
	(100%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	229.582	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não
Jardim Sul	(60%) BR MALLS Participações S/A (40%) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Norteshopping	(44,5454%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81) (7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(51%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
Plaza Niterói	(100%) COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (CNPJ 28.234.284/0001-08) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da	Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não

	BrMalls Participações S.A.)				
Rio Anil	(100%) Franere Comércio Construções e Imobiliária Ltda (CNPJ 06.066.229/0001-05) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72.081	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não
São Luís Shopping	(50%) Houston S/A Empreendimentos e Participações (CNPJ 53.811.196/0001-10); (15%) Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A (CNPJ 55.886.725/0001-10); (15%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (10%) Bel-Sur - Administração e Participações Ltda (CNPJ 55.886.725/0001-10); e (10%) Delta Participações Ltda (CNPJ 41.997.198/0001-07)	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44.551	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); e (1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não
Shopping Campo Grande	(100%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(65,5%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,12%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); 3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,18%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,33%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,87%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não

Shopping Del Rey	(23,88%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (22,364%) Casa Sendas Comércio e Indústria S/A (CNPJ 31.911.548/0001-17) (4,641%) Pampulha Shopping Center S/A (CNPJ 25.929.662/0001-71) (30,7035%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (4,7655%) Fundação Petrobrás de Seguridade Social - Petros (CNPJ 34.035.942/0001-50) (13,646%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Shopping Estação	(99,99%) Nattca2006 Participações S.A. (CNPJ 08.496.047/0001-08) e (0,01%) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26.536	Cartório de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da BrMalls Participações	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Shopping Piracicaba	(40%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); (17,115%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Não

Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Não
Shopping Tamboré	(77,940931%%) Proffito Holding Participações S.A (CNPJ 08.741.778/0001-63) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Não
Shopping Tijuca	(100%) CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. (CNPJ 06.351.076/0001-48) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Riode Janeiro/RJ	Sim (CRI 500MM - Direitos Creditórios 2011 - 2026)
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47) * Usufruto em favor da Empresa Espírito Santo Malls S/A (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	Não

Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,231%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,346%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,346%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,231%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,231%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,732%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (24,502%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	sim
Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) Biton Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 00.907.990/0001-46) (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

	(6,86%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171)				
Top Shopping	(50%) Marcelino Martins Imobiliária Ltda (CNPJ 33.520.438/0001-50) (50%) SPE Fortuna Gestão e Participação Ltda (CNPJ 08.849.664/0001-31) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52.824	1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ	Não

(B) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S23	2S23	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	Total
Bangu Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Bauru	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belo Horizonte	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Campos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Carioca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Caxias Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Franca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Manauara Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque D. Pedro Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Maceió	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Passeio das Águas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Sul Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Santana Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Limpo	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping da Bahia	R$ 2.446.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 8.457.692,31
Shopping Grande Rio	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Leblon	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrópole	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Parangaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Taboão	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Via Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Amazonas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Londrina	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Maringá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Center Shopping Uberlândia	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Estação BH	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Goiânia Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Independência Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Jardim Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Mooca Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Norteshopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Plaza Niterói	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Rio Anil	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Bernardo Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Luís Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping ABC	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Grande	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Curitiba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Del Rey	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação Cuiabá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrô Santa Cruz	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Piracicaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Recife	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tamboré	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tijuca	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Vila Velha	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villagio Caxias do Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villa Lobos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Top Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
01 a 12 de 2019	R$ 642.100.000,00
01 a 12 de 2020	R$ 62.000.000,00
01 a 12 de 2021	R$ 528.000.000,00
01 a 09 de 2022	R$ 194.000.000,00
Total	**R$ 1.426.100.000,00**

(c) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

		A	B	C	E
Imóvel	**Endereço**	**Matrícula**	**Percentual do Recurso Recebido**	**Valor Aproximado**	**Lastro**
Bangu Shopping	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Bauru	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping

Boulevard Shopping Belém	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Belo Horizonte	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Campos	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Carioca Shopping	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Caxias Shopping	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32006	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Franca Shopping	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Manauara Shopping	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Parque D. Pedro Shopping	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Belém	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Maceió	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Passeio das Águas Shopping	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Plaza Sul Shopping	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Santana Parque Shopping	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping da Bahia	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30755 e 23.562	1,3532%	R$ 8.457.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Grande Rio	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Leblon	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrópole	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Parangaba	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Taboão	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37.883	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Via Parque Shopping	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24489	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45860	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72576	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Rio Anil	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72081	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
São Luís Shopping	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44551	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71010	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Estação	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26536	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31346	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176460	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37854	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85415	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48532	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98230	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Top Shopping	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52824	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Reembolso:

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA EFTIV PAGAME
Shopping Leblon	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Aquisição da SPE dona de 21% do Shopping Leblon	20/04/20

Shopping da Bahia	72.857, 10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Aquisição fração ideal de 0,45% do Shopping da Bahia	11/08/20
				Total

ANEXO VIII

DESPESAS

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Flat Fee (Estruturação)	Flat	R$ 2.000.000,00	9,65%	R$ 2.213.613,72	BBI
Fee de Canal	Flat	R$ 10.062.500,00	9,65%	R$ 11.137.244,05	BBI
Comissão de Sucesso	Flat	R$ 0,00	9,65%	R$ 0,00	-
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating - Fee de Emissão	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton

Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 104.250,00	0,00%	R$ 104.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 5.260,00	0,00%	R$ 5.260,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.000,00	0,00%	R$ 4.000,00	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 150.000,00	0,00%	R$ 150.000,00	CVM
Total				**R$ 14.679.261,52**	

Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário – Verificação Reembolso	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust

Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 5.260,00	0,00%	R$ 5.260,00	B3
Total Anualizado				**R$ 243.475,16**	

TERCEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada:

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

Considerando que:

i. a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram, em 13 de fevereiro de 2023, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", conforme aditado pela primeira vez em 15 de fevereiro de 2023 e pela segunda vez em 15 de março de 2023 ("Termo de Securitização");

ii. em razão de exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a qual solicitou a retificação da data do primeiro pagamento dos CRI 2ª Série para o dia 17 de abril de 2023 e da primeira data de pagamento da amortização dos CRI 2ª Série para 17 de março de 2029, em linha com o cronograma constante no Anexo I ao Termo de Securitização, de forma que as Partes implementarão tais alterações por meio do presente Terceiro Aditamento;

iii. até a presente data, os CRI não foram integralizados; e

iv. a Emissora e o Agente Fiduciário desejam consolidar as alterações realizadas no Termo de

Securitização, em decorrência deste Terceiro Aditamento, na forma do Anexo A deste Terceiro Aditamento.

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar este "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Terceiro Aditamento"), o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Terceiro Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Em razão do disposto no item **Error! Reference source not found.**. do preâmbulo acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar a redação constante nas Cláusulas 3.1. e 6.1, para retificar a data do primeiro pagamento dos CRI 2ª Série, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

"3.1 Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1ª Série	***2ª Série***
1. *Emissão: 134ª;*	***1.*** *Emissão: 134ª;*
2. *Série: 1ª;*	***2.*** *Série: 2ª;*
3. *Quantidade de CRI: 314.869 (trezentos e quatorze mil, oitocentos e sessenta e nove) CRI 1ª Série;*	***3.*** *Quantidade de CRI: 297.233 (duzentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e três) CRI 2ª Série;*
4. *Valor Global da Série: R$ 314.869.000,00 (trezentos e quatorze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais);*	***4.*** *Valor Global da Série: R$ 297.233.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões, duzentos e trinta e três mil reais);*

1ª Série	*2ª Série*
5. *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);*	***5***. *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);*
6. *Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;*	***6***. *Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;*
7. *Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.*	***7***. *Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.*
8. *Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo;*	***8***. *Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.17. abaixo;*
9. *Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2028;*	***9***. *Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2030;*

1ª Série	*2ª Série*
10. *Periodicidade de pagamento de juros: semestralmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de setembro de 2023;*	***10***. *Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023;*
11. *Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.*	***11***. *Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 17 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.*
12. *Prazo Total: 1859 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.*	***12***. *Prazo Total: 2589 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.*
13. *Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;*	***13***. *Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;*
14. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;*	***14***. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;*
15. *Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;*	***15***. *Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;*
16. *Local de Emissão: São Paulo – SP;*	***16***. *Local de Emissão: São Paulo – SP;*

1ª Série	*2ª Série*
***17**. Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;*	***17**. Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;*
***18**. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;*	***18**. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;*
***19**. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;*	***19**. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;*
***20**. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.*	***20**. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.*
***21**. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio*	***21**. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar*

1ª Série		*2ª Série*
da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.		*"Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.*
***22**. Subordinação entre as séries: Não aplicável.*		***22**. Subordinação entre as séries: Não aplicável.*
***23**. Política de derivativos: Não aplicável.*		***23**. Política de derivativos: Não aplicável."*

"*6.1. Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:*

(i) *o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização; e*

(ii) *o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 17 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização."*

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Terceiro Aditamento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Terceiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital se presumem 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, 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, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

4.2.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

5. DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

5.2. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Terceiro Aditamento, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinado digitalmente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o presente Terceiro Aditamento devidamente assinado ficará disponível na plataforma digital, ficando a Securitizadora e o Agente Fiduciário responsáveis por obter 1 (uma) ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

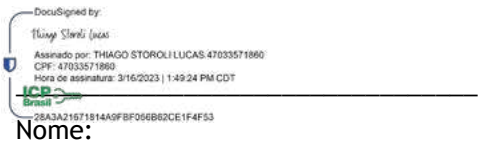
São Paulo, 16 de março de 2023.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

(Página de assinaturas 1 de 2 do "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

(Página de assinaturas 2 de 2 do "*Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*")

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

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

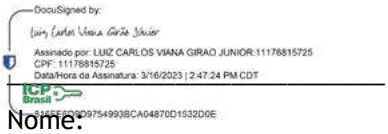
CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

Testemunhas:

1. 

Nome:

CPF:

2.

Nome:

CPF:

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(3) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo):

(4) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Aditamento do Procedimento de Bookbuilding":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (g) da Cláusula 3.3.5. abaixo;
"Agência de Rating":	significa a **FITCH RATING BRASIL LTDA.**, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI
"Agente Fiduciário":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa a alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2. abaixo;
"Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures":	Significa a possibilidade da Devedora realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (conforme definidas abaixo) (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"ANBIMA":	Significa a **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
"Assembleia Especial de Titulares de CRI":	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente":	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado;
"Agente de Liquidação":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Nos termos da Resolução CVM 27 (conforme definida abaixo), a Oferta (conforme definida abaixo) não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização, pelos Investidores, dos CRI subscritos. Os Investidores Qualificados, no entanto, deverão celebrar pedidos de reserva para formalizar sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta;
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São

	Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
"CNPJ":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Código ANBIMA"	significa o "Código ANBIMA para e Ofertas Públicas", em vigor desde 02 de janeiro de 2023;
"Código de Processo Civil":	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 15746-0, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, a Emissora, a Devedora e a SPE, registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a SPE, a Emissora e a Devedora;
"Contrato de Distribuição":	Significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores (conforme definidos abaixo), e a Devedora, para reger a distribuição dos CRI;
"Controlada":	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 e 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
"Controladas Relevantes":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (i);

"Controlador":	significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;
"Controle":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (ii);
"Coordenador Líder":	significa **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Coordenadores":	significam, em conjunto, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), a XP Investimentos (conforme definida abaixo) e Itaú BBA
"CPF":	É o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários":	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série quando mencionados em conjunto;
"Créditos Imobiliários 1ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo);
"Créditos Imobiliários 2ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como

	encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo);
"CRI":	Significam o CRI 1ª Série e o CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
"CRI em Circulação":	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora e/ou Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora ou à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
"CRI 1ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série;
"CRI 2ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série;
"Cronograma Indicativo":	Significa o cronograma da Destinação Futura estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CVM":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Data de Amortização"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;

"Data de Amortização Primeira Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Amortização Segunda Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (ii) Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de fevereiro de 2023;
"Data de Integralização":	As datas de subscrição e integralização dos CRI;
"Data de Pagamento":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.1. abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
"Data de Vencimento dos CRI":	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, quando mencionadas em conjunto;
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série":	A data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 17 de março de 2028;
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":	A data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 17 de março de 2030;
"Data de Verificação":	tem o significado previsto na Cláusula 2.7.3 abaixo;
"Debêntures":	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto;
"Debêntures da Primeira Série":	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Debêntures da Segunda Série":	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Despesas":	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo;
"Destinação de Recursos":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Destinação Futura":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Destinação Reembolso":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula2.7 abaixo;
"Devedora":	Significa a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante

	a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32;
"Dia Útil":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Líquida"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Documentos Comprobatórios":	Significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação;
"Documentos da Operação":	significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) este Termo de Securitização, (iii) o Contrato de Distribuição, (iv) os Prospectos, (v) os Pedidos de Reserva, (vii) a Lâmina da Oferta, (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (x) qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; e (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI;
"Efeito Adverso Relevante"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (vii);
"Emissão":	A presente emissão dos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora;
"Emissora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a Devedora e a Emissora, a qual foi registrada na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº ED334036520000, conforme aditada em 14 de

	março de 2023 para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Escriturador":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo;
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
"Garantias Reais":	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Grupo Econômico":	Significa a Devedora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Devedora;
"IBGE":	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Imóveis"	Significam a fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA;
"Imóveis Destinação":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Índice Financeiro":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Instituição Custodiante":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
"Investidores":	São os Investidores Qualificados;
"Investidores Profissionais":	Significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo);
"Investidores Qualificados":	Significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;

"Itaú BBA":	Significa **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;
"JUCESP":	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Legislação de Proteção Social":	Significa a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição;
"Legislação Socioambiental":	Significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis;
"Lei nº 10.931":	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.101":	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Lei nº 12.846":	É a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
"Lei nº 14.430":	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
"Lei nº 6.385":	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 6.404":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Leis Anticorrupção":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (x);
"Lote Adicional":	Significa a quantidade de 112.102 (cento e doze mil, cento e dois) CRI emitidos nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.
"Notificação de Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1. abaixo;
"Obrigações Garantidas":	Significam as Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série e Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série quando mencionadas em conjunto;
"Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes

	devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Oferta":	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação

	para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI do Lote Adicional), a ser realizada pelos Coordenadores;
"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4. abaixo;
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.2. abaixo;
"Parte":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Participantes Especiais":	significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de termo de adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.15 abaixo;
"Plano de Distribuição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.5. deste Termo de Securitização;
"Prazo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
"Preço de Integralização":	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização;

"Preço de Resgate das Debêntures":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.7.1. abaixo;
"Prêmio do Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.4.1. abaixo;
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foi definida a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e a quantidade de CRI a alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes;
"Reestruturação"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.1.9 abaixo;
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre a Alienação Fiduciária de Quotas, sobre o Fundo de Despesas e sobre Debêntures, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
"Relatório de Verificação Futura":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.7.3. abaixo;
"Remuneração":	Significa a Remuneração CRI 1ª Série e a Remuneração CRI 2ª Série, quando em conjunto;
"Remuneração CRI 1ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.3. deste Termo;
"Remuneração CRI 2ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.4. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.5. deste Termo;
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures":	Significa a possibilidade de a Devedora realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.22. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.3. abaixo;

"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 27":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 44":	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60":	É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Securitizadora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"SPE":	Significa a **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54;
"Taxa DI":	taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Titulares dos CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor inicial do Fundo de Despesas equivalente ao montante de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor mínimo do Fundo de Despesas, equivalente ao montante de R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais);
"Valor Nominal Unitário":	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
"Valor Total da Emissão":	R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), na Data de Emissão, sendo R$ 314.869.000,00 (trezentos e quatorze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais) para os CRI 1ª Série e R$ 297.233.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões, duzentos e trinta e três mil reais) para os CRI 2ª Série; *e*

"XP Investimentos":	Significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi autorizada pela ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1 e publicada no Valor Econômico em 30 de agosto de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, da seguinte forma: (i) os Créditos Imobiliários 1ª série são vinculados aos CRI 1ª Série; e (ii) os Créditos Imobiliários 2ª série são vinculados aos CRI 2ª Série.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures representativa dos Créditos Imobiliários serão custodiados pela Instituição Custodiante.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários de sua titularidade. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação, com ou em decorrência de, outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem

limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.7. Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observadas as Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 abaixo, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo VII deste Termo de Securitização, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("Destinação Reembolso"); **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários, reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Devedora indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Destinação" e "Destinação Futura", respectivamente, e, em conjunto com a Destinação Reembolso, "Destinação de Recursos").

2.7.1. A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Devedora **declarou e certificou** por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas objeto de reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora.

2.7.3. A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 2.7. acima, em relação à Destinação Futura, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação Futura"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição e matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da emissora na sociedade de propósito específico e dos e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação") nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.4. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.7.5. Os recursos acima mencionados referentes à Destinação Reembolso e à Destinação Futura serão ou foram, conforme o caso, transferidos pela Devedora para suas Controladas e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Emissora; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

2.7.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir dos documentos descritos na

alínea (i) da Cláusula 2.7.3. acima, do Relatório de Verificação Futura e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 2.7.3. acima. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

2.7.7. A Devedora se comprometeu a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

2.7.8. Na hipótese da Cláusula 2.7.7 acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.9. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.10. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

2.7.11. A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação Futura até a data de vencimento original dos CRI, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de Vencimento Antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

2.7.12. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação, conforme descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Destinação, observado o disposto na Cláusula 2.7.13 abaixo), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação.

2.7.13. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação Futura, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

2.7.14. A inserção de novos imóveis de Destinação Futura nos termos da Cláusula 2.7.13. acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a realização da Assembleia

Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.7.15. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

2.7.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7.17. Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

2.7.18. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os valores a serem gastos na Destinação Futura não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização.

2.8. Destinação de Recursos dos CRI: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1ª Série	**2ª Série**
1. Emissão: 134ª;	**1.** Emissão: 134ª;
2. Série: 1ª;	**2.** Série: 2ª;

1ª Série	2ª Série
3. Quantidade de CRI: 314.869 (trezentos e quatorze mil, oitocentos e sessenta e nove) CRI 1ª Série;	**3.** Quantidade de CRI: 297.233 (duzentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e três) CRI 2ª Série;
4. Valor Global da Série: R$ 314.869.000,00 (trezentos e quatorze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais);	**4.** Valor Global da Série: R$ 297.233.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões, duzentos e trinta e três mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);	**5.** Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;	**6.** Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;
7. Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.	**7.** Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.
8. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*)	**8.** Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte

1ª Série	2ª Série
de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo;	centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.17. abaixo;
9. Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2028;	**9.** Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2030;
10. Periodicidade de pagamento de juros: semestralmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de setembro de 2023;	**10.** Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023;
11. Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.	**11.** Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 17 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.
12. Prazo Total: 1859 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.	**12.** Prazo Total: 2589 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;	**13.** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;

1ª Série	2ª Série
14. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;	**14.** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
15. Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;	**15.** Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;	**16.** Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;	**17.** Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;
18. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;	**18.** Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;
19. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;	**19.** Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;
20. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.	**20.** Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.
21. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da	**21.** Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente

1ª Série		2ª Série
classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.		e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
22. Subordinação entre as séries: Não aplicável.		**22.** Subordinação entre as séries: Não aplicável.
23. Política de derivativos: Não aplicável.		**23.** Política de derivativos: Não aplicável.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito de registro automático na CVM.

3.3.1. Encerramento da Distribuição dos CRI: O resultado da Oferta será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificado o encerramento do Prazo Máximo de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI.

3.3.1.1. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

3.3.2. Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Agente de Liquidação para disponibilizar a relação de Titulares de CRI ao Coordenador Líder.

3.3.3. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao Plano de Distribuição (conforme definido abaixo) nos termos estabelecidos nesta Cláusula. A Oferta será realizada por meio da intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação.

3.3.4. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.3.5. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:

(a) Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto neste Termo de Securitização e poderão ser colocados junto aos Investidores Qualificados somente após a concessão do registro da Oferta;

(b) A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados;

(c) O aviso ao mercado, o prospecto preliminar e a lâmina da Oferta foram divulgados com ampla publicidade observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta foi a mercado;

(d) Após a divulgação do aviso ao mercado, do prospecto preliminar e a lâmina da Oferta, foram realizadas apresentações a potenciais investidores da Oferta (roadshow e/ou one-on-ones) sobre os CRI e a Oferta;

(e) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta foram elaborados em conformidade com o previsto no prospecto preliminar da Oferta e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

(f) Os Coordenadores organizaram o Procedimento de Bookbuilding, para verificação da existência de demanda, bem como definição da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e da quantidade de CRI alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(g) Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI e da alocação da quantidade de CRI entre cada série foram objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de titulares de CRI ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding");

(h) Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, foram atendidas as ordens de investimento e os pedidos de reserva dos Investidores Qualificados interessado em subscrever os CRI, que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as ordens de investimento e os pedidos de reserva que indicaram taxas imediatamente superiores, sem considerar eventual exercício do Lote Adicional (observada a taxa teto dos CRI inicialmente prevista), até que foi atingida a taxa final da Remuneração dos CRI da respectiva série, que foi a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As ordens de

investimento ou os pedidos de reserva cancelados, por qualquer motivo, foram desconsiderados no referido Procedimento de Precificação;

(i) A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos (i) do MDA, para distribuição no mercado primário; e (ii) do CETIP21, para negociação no mercado secundário;

(j) Desde que todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério dos Coordenadores, ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) divulgação do prospecto definitivo da Oferta;

(k) O anúncio de início da Oferta e o prospecto definitivo da Oferta serão divulgados em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 47 da Resolução CVM 160, ressalvadas as hipóteses dispostas no artigo 59 da referida Resolução;

(l) Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva ordem de investimento ou no respectivo pedido de reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores ou administradores da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições

Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

(m) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e

(n) Os Coordenadores não concederão qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização em função das condições do mercado, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

3.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

3.5. Declarações: Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

3.6. Garantias: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis; e

b) A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos pelos Investidores, conforme ordens de investimento e pedidos de reservas para investimento nos CRI enviados. Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores dos CRI subscritos.

4.2. Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio em função das condições de mercado, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados na mesma data.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3 em nome de cada titular, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização monetária dos CRI: Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

5.2. Remuneração CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração CRI 1ª Série").

5.3. A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização do CRI 1ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 1ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate

Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = *VNe* x (*FatorJuros* - 1)

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\cdot DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 1ª Série, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,0000;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.4. Remuneração CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento)% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração CRI 2ª Série").

5.5. A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização do CRI 2ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 2ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 2ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 2ª Série, sendo "n_{dl}" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,2000;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(vi) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(vii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(viii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(ix) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(x) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.6. Período de Capitalização: como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série (inclusive) ou da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo I ao Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.

5.7. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI: Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.7.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração dos CRI será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora e os titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em

Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação), ou se não houver de quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate ("Preço de Resgate das Debêntures"). Os CRI resgatados nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração dos CRI a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.7.2. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora e/ou pela Emissora aos titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

5.8. Datas de Pagamento da Remuneração:

5.8.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 1ª Série será paga semestralmente, sempre no dia 17 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 17 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 1ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.8.2. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 2ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento

CRI 2ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série" e, quando conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:

(iii) o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização; e

(iv) o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 17 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.

6.2. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI").

6.2.1. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2. acima, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida **(b)** da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização

Antecipada Obrigatória dos CRI e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.5 abaixo. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Amortização dos CRI, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.

6.2.2. O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

6.2.3. A realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger todos os CRI de uma determinada série ou de ambas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

6.2.4. Qualquer evento de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.2.5. O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRI

Onde:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI (exclusive); e

PUCRI = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI (observado que, caso a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI aconteça em qualquer data de amortização

ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

6.2.6. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá ocorrer em uma única data.

6.2.7. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 acima ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"). A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

6.3.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo valor equivalente: **(a)** Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido **(b)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração**,** o prêmio previsto no item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.3.2. O prêmio do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRI

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntdos CRIures (exclusive); e

PUCRI = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (observado que, caso o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.3.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de apenas uma das séries.

6.3.4. Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

6.4. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.4.1. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que

deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a ambas as séries;

(iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iv) a forma e o prazo para manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI). A apresentação de proposta de resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.4.2. Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.4.1 acima, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.3. As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.4. O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

6.4.5. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.4.6. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

6.4.7. Os CRI resgatados no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão cancelados pela Emissora.

6.4.8. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

6.5. Vencimento Antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 6.5.1. e Cláusula 6.5.2. abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 6.5.6 abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

6.5.1. Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI) tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Devedora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Devedora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Devedora em que: **(a)** a Devedora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora; ou **(b)** a Devedora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora;

(ii) decretação de falência da Devedora, requerimento de autofalência pela Devedora ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora;

(v) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s)

exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas**;**

(viii) questionamento judicial, pela Devedora, pela SPE e/ou pela **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Emissão de Debêntures, das Garantias Reais e/ou quaisquer um dos Documentos da Emissão;

(ix) na hipótese de a Devedora e/ou de suas Controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, da Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer documento relativo à Emissão, incluindo os das Garantias Reais, ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.5.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal, ressalvada a condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Devedora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Devedora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Devedora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Devedora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) se a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em

outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta for seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora ou de suas Controladas Relevantes;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, inconsistentes ou incorretas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração

pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora ("Leis Anticorrupção"); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Devedora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Devedora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Devedora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Devedora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta de Resgate Antecipado. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços),

somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; **ou (b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão;

(xv) se as Garantias Reais **(a)** não forem devidamente constituídas, observados os termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de ser exequíveis ou forem rescindidas anteriormente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada pela condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela possibilidade de a Devedora, uma vez notificada pela Debenturista, reforçar e/ou substituir as Garantias Reais, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI;

(xvi) venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, (a) dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou (b) até a verificação da condição resolutiva, das quotas da SPE em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(xvii) não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"), os quais serão verificados pela Emissora após o recebimento dos documentos necessários:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais,

depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Devedora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora.

6.5.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Emissora sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 6.5.2 acima será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

6.5.3.1. As deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.5.4. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2. acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

6.5.5 O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

6.5.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento

do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Emissora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Emissora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.5.7. Os valores mencionados nas Cláusulas 6.5.1. e 6.5.2. acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

6.5.8. Para os fins do disposto no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. Desse modo, a Devedora desde já se comprometeu, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Emissora possa acompanhar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da

respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.3. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. 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.

7.4. Prestadores de Serviços: A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, o Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.

7.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas: A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.7. Leis Anticorrupção: A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.8. Obrigações da Emissora: A Emissora, ainda, obriga-se a:

(a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) 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;

(b) 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;

(c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(e) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(f) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado; e

(g) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

7.9. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria "S1", nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(c) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus; (vii) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (viii) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(e) (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como (iii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(h) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(i) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

(j) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

(k) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(l) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(m) inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(n) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(o) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente aplicáveis à execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(p) 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;

(q) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;

(r) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(s) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(t) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(u) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(v) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(w) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifiquei a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreie a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(x) os Créditos Imobiliários, originados por meio da Escritura de Emissão de Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

7.9.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, nos termos da declaração constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2. Patrimônio Separado: é o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação

Fiduciária de Quotas, pelo Fundo de Despesas e pelas Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total dos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 14.430.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

8.2.3. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, 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.

8.2.4. Os dispositivos na Lei 14.430 e previstos neste Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, de forma que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas 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.

CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.1.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

9.2. Responsabilidade da Emissora: 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.

9.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se

tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

9.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.3.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

a) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas;

b) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Emissora;

c) encargos moratórios dos CRI;

d) Remuneração dos CRI em atraso;

e) Remuneração dos CRI no respectivo período;

f) Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso; e

g) Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período, se aplicável.

9.5. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares de CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.5.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.5.1.1. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1. deste Termo de Securitização.

9.5.2. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização ou a ocorrência dos eventos i a iv abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, ou caso seja verificada a ocorrência dos eventos v a viii abaixo ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo

único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5. acima, de forma que a liquidação será imediata;

(vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado;

(vii) Vencimento Antecipado dos CRI e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3. relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

10.1.2. Nos casos dos eventos i a iv da Cláusula 10.1. acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em

razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. .

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2. os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

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

(e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

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

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas 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 estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(p) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(r) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

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

(u) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

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

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

(x) examinar proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(y) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;

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

(aa) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(bb) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

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

(dd) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(ee) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(ff) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(gg) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às 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 e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(hh) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

(ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(jj) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(kk) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(ll) 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 relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(mm) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

11.1.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III e IV deste Termo de Securitização;

(d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;

(e) estar 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;

(f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(i) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(j) verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(k) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatuários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(l) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(m) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(o) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(p) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação 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 Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(q) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(r) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(s) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

11.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

a. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, à custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, serão devidas (1) parcelas anuais no valor de R$15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; (2) parcela única de implantação e verificação da Destinação de Recursos do Reembolso no valor de R$10.000,00 (dez mil reais), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; (3) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro;

b. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

c. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

d. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

e. Os valores indicados na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

f. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhas acima será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

g. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora;

h. O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;

i. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

j. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

k. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive administrativas, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.3.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente

Fiduciário 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 Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.3.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário.

11.3.3. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

11.3.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações do Emissor, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como: auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

11.3.5. As parcelas citadas nos itens 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), IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.6. Adicionalmente, o 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 insuficiência de recursos no Patrimônio Separado 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 aprovados pelos investidores. 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 Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário 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/CETIP.

11.3.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.3.8. 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 acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.3.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

11.5. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1. deste Termo de Securitização.

11.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização e da Cláusula 11.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.8. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.11. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.12. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

12.2. Convocação: Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, sempre que o Agente Fiduciário, a Emissora, a CVM ou os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da

Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.2.1. Observado o disposto na Cláusula 12.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

12.2.2. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.2.1. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 12.2. acima.

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

12.2.4. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

12.2.5. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.2.6. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

I – os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II – os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III – empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.2.7. Não se aplica o disposto na Cláusula 13.2.9. acima quando:

I – os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.2.9.; ou

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

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

12.3.2. Da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) 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.

12.3.3. 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 investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo

informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.3.4. As informações requeridas na Cláusula 12.3.3. 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.

12.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

12.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.9. Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao Diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

12.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização programada dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.13.1. As deliberações relativas à aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

12.14. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.15. Dispensa: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

12.15.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.15 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas: Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Emissão serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo VIII serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures,

na primeira data de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

(ii) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(iii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R$ 126.500 (cento e vinte seis mil e quinhentos reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário: (i) parcela única da implantação e verificação da Destinação de Recursos Reembolso de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos

CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A parcela única de implantação será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados a título de "abort fee". A remuneração prevista neste item não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, 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. As parcelas citadas neste item 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. As parcelas citadas no item (iii). acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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; (v) a remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI e será calculada pro rata die, especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário seja obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma; (vi) adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, incluindo judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e outros. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão reembolsar todos os custos e despesas a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na forma do item (i). abaixo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM; (i) honorários advocatícios incorridos em função da prestação dos serviços e/ou na defesa dos interesses dos Titulares de CRI;

(v) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R$6.000,00 (seis mil reais) por série emitida, totalizando R$ 12.000,00 (doze mil reais anuais) a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração da Instituição Custodiante: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e do Termo de Securitização, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vii) remuneração da Securitizadora,

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no dia 16 de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada

nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R$ 25.000,00, a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a data da integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$600,0 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, limitado a R$5.000,00 (cinco mil reais) incluindo (1) esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, (2) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleia especiais, (3) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (4) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (5) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e (6) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(viii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(xi) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xii) despesas relativas ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xiii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiv) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.1.1. Quaisquer Despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da Emissão serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

13.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1. deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2. acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 13.3(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, em até 1 (um) Dia Útil, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos

líquidos de tributos) também devem ser restituídos à Devedora no mesmo prazo, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.5. Substituição do Banco Liquidante: A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante dos CRI e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13.6. Fundo de Despesas: A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas na Cláusula 13.1. acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), durante toda a vigência dos CRI.

13.6.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que Devedora Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.6.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.6.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

13.6.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente

tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.6.5 abaixo.

13.6.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.6.4 acima, sejam pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.6.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo que, neste caso, os valores pagos pelos titulares dos CRI deverão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI.

13.6.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.6.6 acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 13.6.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

13.6.8. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

13.6.9. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.6.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso,

notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) , sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

13.6.11. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

13.6.12. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

14.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) **Imposto sobre a Renda (IR)**:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de

câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

(b) **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

(c) **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

15.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte
CEP 04.534-004– 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; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por fax ou 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).

17.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das

Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCOS

18.1. Fatores de Risco: os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora, às Garantias e à Oferta estão descritos no prospecto da Oferta.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Renúncia: 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 dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. Aditamentos: O presente Termo 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 dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Título Executivo: 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.

19.5. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

19.7. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

19.8. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.10. Pandemia COVID-19: As Partes declaram e reconhecem que: (i) o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada ao Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

19.11. 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, 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, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.11.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes,

hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: : A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI e ser dada ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 1ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
6	17/set/23	Sim	0,0000%
12	17/mar/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª Série			
#	**Datas**	**Pagamento de Juros**	**%tai**
1	17/abr/23	Sim	0,0000%
2	17/mai/23	Sim	0,0000%
3	17/jun/23	Sim	0,0000%
4	17/jul/23	Sim	0,0000%
5	17/ago/23	Sim	0,0000%
6	17/set/23	Sim	0,0000%
7	17/out/23	Sim	0,0000%
8	17/nov/23	Sim	0,0000%
9	17/dez/23	Sim	0,0000%
10	17/jan/24	Sim	0,0000%
11	17/fev/24	Sim	0,0000%

12	17/mar/24	Sim	0,0000%
13	17/abr/24	Sim	0,0000%
14	17/mai/24	Sim	0,0000%
15	17/jun/24	Sim	0,0000%
16	17/jul/24	Sim	0,0000%
17	17/ago/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
19	17/out/24	Sim	0,0000%
20	17/nov/24	Sim	0,0000%
21	17/dez/24	Sim	0,0000%
22	17/jan/25	Sim	0,0000%
23	17/fev/25	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
25	17/abr/25	Sim	0,0000%
26	17/mai/25	Sim	0,0000%
27	17/jun/25	Sim	0,0000%
28	17/jul/25	Sim	0,0000%
29	17/ago/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
31	17/out/25	Sim	0,0000%
32	17/nov/25	Sim	0,0000%
33	17/dez/25	Sim	0,0000%
34	17/jan/26	Sim	0,0000%
35	17/fev/26	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
37	17/abr/26	Sim	0,0000%
38	17/mai/26	Sim	0,0000%
39	17/jun/26	Sim	0,0000%
40	17/jul/26	Sim	0,0000%
41	17/ago/26	Sim	0,0000%

42	17/set/26	Sim	0,0000%
43	17/out/26	Sim	0,0000%
44	17/nov/26	Sim	0,0000%
45	17/dez/26	Sim	0,0000%
46	17/jan/27	Sim	0,0000%
47	17/fev/27	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
49	17/abr/27	Sim	0,0000%
50	17/mai/27	Sim	0,0000%
51	17/jun/27	Sim	0,0000%
52	17/jul/27	Sim	0,0000%
53	17/ago/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
55	17/out/27	Sim	0,0000%
56	17/nov/27	Sim	0,0000%
57	17/dez/27	Sim	0,0000%
58	17/jan/28	Sim	0,0000%
59	17/fev/28	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	0,0000%
61	17/abr/28	Sim	0,0000%
62	17/mai/28	Sim	0,0000%
63	17/jun/28	Sim	0,0000%
64	17/jul/28	Sim	0,0000%
65	17/ago/28	Sim	0,0000%
66	17/set/28	Sim	0,0000%
67	17/out/28	Sim	0,0000%
68	17/nov/28	Sim	0,0000%
69	17/dez/28	Sim	0,0000%
70	17/jan/29	Sim	0,0000%
71	17/fev/29	Sim	0,0000%

72	17/mar/29	Sim	50,0000%
73	17/abr/29	Sim	0,0000%
74	17/mai/29	Sim	0,0000%
75	17/jun/29	Sim	0,0000%
76	17/jul/29	Sim	0,0000%
77	17/ago/29	Sim	0,0000%
78	17/set/29	Sim	0,0000%
79	17/out/29	Sim	0,0000%
80	17/nov/29	Sim	0,0000%
81	17/dez/29	Sim	0,0000%
82	17/jan/30	Sim	0,0000%
83	17/fev/30	Sim	0,0000%
84	17/mar/30	Sim	100,0000%

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 134ª Emissão 2 (duas) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures.

São Paulo/SP, 14 de março de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

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: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP
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 com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 134ª
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 612.102 (seiscentos e doze mil, cento e dois)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 14 de março de 2023.

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

_____

Nome:
Cargo:

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Declaração Acerca Da Existência De Outras Emissões De Valores Mobiliários, Públicos Ou Privados, Feitas Pelo Emissor, Por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora Ou Integrante Do Mesmo Grupo Da Emissora Em Que Tenha Atuado Como Agente Fiduciário No Período

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

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. 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: 116	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 262.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.
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: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$	

76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; 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 não pecuniárias: - 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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança; (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: - Cópia da 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. - 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; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o	

prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

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 fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
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; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis 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 objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.	
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: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real	

Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras 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: - 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; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor,	

data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

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: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: IPC + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) 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: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

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: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (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: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, em favor da Emissora; (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, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de	

0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) 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; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, 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. (xii) 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.

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.	

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: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	

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: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos 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 - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

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: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula n° 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, 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; 1.1.2 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.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda 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. (iii)Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.	

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:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (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: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.	

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: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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) Aval, prestado por BREOF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) 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.	

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: 100% do IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Conforme constantes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (ii) Fiança: fiadores DIEGO MENDES ROCHA, e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

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: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:

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: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 23/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação New Space Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação New Space Edifício (Aluguéis Cedidos Fiduciariamente), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão. (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R$ 50.000,00.	

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: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 12.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11% 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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
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: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora	

a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

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: 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: os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R$6.572.757,92	

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: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) 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; (iii) 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. (iv) 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% 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:** 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.	

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: CDI + 104% 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Quando denominados em conjunto, AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (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, nos termos da Cláusula 5.4 do Termo de Emissão, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo da Destinação Futura e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 5.5 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:	

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: 14/05/2026	
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) Fiança: outorgada pela JHSF em favor da Devedora.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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. (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: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), 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 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) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), 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.	

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: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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 + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações: Foi atribuído o valor de R$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) Fundo de despesas: Como fundo de despesa foi constituído o valor de R$ 140.116,88 (IV) Fundo de reserva: Como fundo de reserva foi constituído o valor de R$ 1.268.519,17	

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: 10/03/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: 13,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2° registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento ?Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros 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.	
Garantias: (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados	

pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão 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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 3.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: CDI + 12,99% 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:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 24/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% 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:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação	

Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**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: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (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 + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 523	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
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:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 17/11/2022; - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e segundo semestres de 2022.	
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: 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 Primeiro Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas descritas no anexo II da escritura de emissão (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: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	

Taxa de Juros: CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.

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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 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; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - 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; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - 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.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

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: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?),	

JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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: 100% do CDI + 5,15% 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:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% 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:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 10.135.000,00	**Quantidade de ativos:** 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

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: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

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: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

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: 100% do CDI + 5,5% 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 (ii) Aval: JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Fiança

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: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: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix)	

25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do 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) Recompra Compulsória: Recompra Compulsória dos Recebíveis Cedidos em Garantia	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Como Avalista AGRICOLA VENETO LTDA (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)

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: 100% do IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/10/2028	

Taxa de Juros: IPCA.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:

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: 100% do CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 32	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	

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: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

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: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000

Data de Vencimento: 09/09/2024
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente. - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária.
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominado "Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª Emissão em 2 (duas) Séries ("Emissão"), em que a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, precisão, consistência e atualidade no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" e nos demais documentos da Emissão.

São Paulo/SP, 14 de março de 2023.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura da 7º (*Sétima*) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Devedora") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") conforme aditada em 14 de março de 2023 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de Debêntures e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (Duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023, conforme aditado em 15 de fevereiro de 2023 e, posteriormente, em 14 de março de 2023 ("Termo de Securitização") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª emissão, em 2 (duas) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização).

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 14 de março de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(A) IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Bangu Shopping	100% da Aliansce Sonae	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	12° Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Não
Boulevard Shopping Bauru	100% da Vértico Bauru (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, SP	Não
Boulevard Shopping Belém	40% da Seriema, 39,99% da Tiziu (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e Status Construções Ltda. 20,01%	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1º Registro de Imóveis de Belém	Não
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70% da Aliansce Sonae e 30% da Boulevard Participações S. A	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	4° Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG	Não
Boulevard Shopping Campos	75% da CDG Centro Comercial LTDA (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e 25% da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	Cartório do 12° Ofício da Quinta Circunscrição Territorial de Campos dos Goytacazes, RJ	Não
Carioca Shopping	100% da Cezanne (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Caxias Shopping	65% da Tissiano e 35% da XP Malls	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32.006	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1° e 3° distritos) de Duque de Caxias, RJ	Não
Franca Shopping	76,90% da Pátio Uberlândia LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 8,5537% INCAL Ind. e Com. de Alumínio Ltda 3,8314% J&M Participações e Empreendimentos Ltda, o percentual restante é distribuído em diversas pessoas físicas	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, SP	Não

Manauara Shopping	100% da Aliansce Sonae	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus	Não
Parque D. Pedro Shopping	**74,47%** do FII Shopping Parque Dom Pedro, **15%** do FII Parque Dom Pedro Shopping Center e **10,53%** do FII Hedge	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	2º Serviço de Registro Imobiliário de Campinas	Não
Parque Shopping Belém	**51%** da Norte Shopping Belém S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e **49%** da Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1° Registro de Imóveis de Belém - Pará	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Parque Shopping Maceió	100% da Parque Shopping Maceió S.A. (50% das ações são de titularidade da Aliansce Sonae)	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1° Registro Geral de Imóveis de Maceió, AL	Não
Passeio das Águas Shopping	100% da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia	Não
Plaza Sul Shopping	30% da Pátio São Bernardo LTDA., 30% da Pátio Londrina LTDA., 30% da Aliansce Sonae e 10% do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Santana Parque Shopping	**70%** da Acapurana Participações S.A., **15%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII e **15%** do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11)	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping Campo Limpo	100% da Campo Limpo LTDA. (Aliansce Sonae detém participação em 20% da sociedade)	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping da Bahia	**46,68%** da Nibal Participações S.A., **22,81%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **2%** da Hannover Consultoria e Negócios LTDA., (subsidiárias integrais da Aliansce Sonae) **10,41%** da Bicar Consultores e Administradores LTDA., 9,05% da Salvador Empreendimentos e Participações LTDA., **9,05%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Shopping Grande Rio	50% da SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 50% da Sendas	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1º Ofício de Justiça de São João de Meriti	Não

	Empreendimentos e Participações Ltda.				
Shopping Leblon	46,10% da Altar (subsidiária integral da Aliansce Sonae); 14% CPPIB Leblon 9,9% da RLB; e 30% da SHL	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Não
Shopping Metrópole	**99,5%** da Pátio Boa Vista LTDA e **0,5%** da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1º Ofício de São Bernardo do Campo	Não
Shopping Parangaba	**40%** da Bazille Empreendimentos e Participações LTDA (subsidiária integral da Aliansce Sonae), **56,2%** da Marquise Centros Comerciais LTDA., **2,4%** da P.E.C Empreendimentos Imobiliários e **1,4%** da EST Empreendimentos Imobiliários	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará 2° Ofício	Não
Shopping Taboão	**40%** da Dali Empreendimentos e Participações S.A., **38%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **14%** da Pátio Londrina Empreendimentos e Participações LTDA. e **8%** da Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37883	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra, SP	Não
Via Parque Shopping	100% do FIIVPS (Aliansce Sonae detém cotas representativas de 9,28% do patrimônio do fundo)	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Não
Amazonas Shopping	(44,051%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,5%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (7,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (CNPJ: 04.857.908/0001-77); (22,9066%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (1%) Danubio Empreendimentos e Participaçoes Ltda. (CNPJ 07.832.015/0001-65)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Não

Catuaí Shopping Londrina	(93%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (2,5%) Badessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) (4,5%) Boesel Promoções e Eventos Ltda	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Não
Center Shopping Uberlândia	(100%) Center Shopping S.A. (CNPJ 38.720.884/0001-21) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *concessão em favor da Estacao BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Goiânia Shopping	(96,289%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
	(100%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	229.582	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não
Jardim Sul	(60%) BR MALLS Participações S/A (40%) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Norteshopping	(44,5454%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81) (7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(51%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
Plaza Niterói	(100%) COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (CNPJ 28.234.284/0001-08) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da	Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não

	BrMalls Participações S.A.)				
Rio Anil	(100%) Franere Comércio Construções e Imobiliária Ltda (CNPJ 06.066.229/0001-05) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72.081	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não
São Luís Shopping	(50%) Houston S/A Empreendimentos e Participações (CNPJ 53.811.196/0001-10); (15%) Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A (CNPJ 55.886.725/0001-10); (15%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (10%) Bel-Sur - Administração e Participações Ltda (CNPJ 55.886.725/0001-10); e (10%) Delta Participações Ltda (CNPJ 41.997.198/0001-07)	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44.551	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); e (1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não
Shopping Campo Grande	(100%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(65,5%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,12%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); 3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,18%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,33%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,87%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não

Shopping Del Rey	(23,88%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (22,364%) Casa Sendas Comércio e Indústria S/A (CNPJ 31.911.548/0001-17) (4,641%) Pampulha Shopping Center S/A (CNPJ 25.929.662/0001-71) (30,7035%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (4,7655%) Fundação Petrobrás de Seguridade Social - Petros (CNPJ 34.035.942/0001-50) (13,646%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Shopping Estação	(99,99%) Nattca2006 Participações S.A. (CNPJ 08.496.047/0001-08) e (0,01%) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26.536	Cartório de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da BrMalls Participações	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Shopping Piracicaba	(40%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); (17,115%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Não

Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Não
Shopping Tamboré	(77,940931%%) Proffito Holding Participações S.A (CNPJ 08.741.778/0001-63) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Não
Shopping Tijuca	(100%) CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. (CNPJ 06.351.076/0001-48) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Riode Janeiro/RJ	Sim (CRI 500MM - Direitos Creditórios 2011 - 2026)
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47) * Usufruto em favor da Empresa Espírito Santo Malls S/A (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	Não

Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,231%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,346%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,346%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,231%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,231%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,732%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (24,502%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	sim
Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) Biton Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 00.907.990/0001-46) (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

	(6,86%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171)				
Top Shopping	(50%) Marcelino Martins Imobiliária Ltda (CNPJ 33.520.438/0001-50) (50%) SPE Fortuna Gestão e Participação Ltda (CNPJ 08.849.664/0001-31) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52.824	1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ	Não

(B) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S23	2S23	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	Total
Bangu Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Bauru	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belo Horizonte	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Campos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Carioca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Caxias Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Franca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Manauara Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque D. Pedro Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Maceió	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Passeio das Águas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Sul Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Santana Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Limpo	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping da Bahia	R$ 2.446.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 8.457.692,31
Shopping Grande Rio	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Leblon	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrópole	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Parangaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Taboão	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Via Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Amazonas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Londrina	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Maringá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Center Shopping Uberlândia	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Estação BH	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Goiânia Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Independência Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Jardim Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Mooca Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Norteshopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Plaza Niterói	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Rio Anil	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Bernardo Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Luís Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping ABC	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Grande	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Curitiba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Del Rey	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação Cuiabá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrô Santa Cruz	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Piracicaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Recife	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tamboré	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tijuca	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Vila Velha	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villagio Caxias do Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villa Lobos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Top Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
01 a 12 de 2019	R$ 642.100.000,00
01 a 12 de 2020	R$ 62.000.000,00
01 a 12 de 2021	R$ 528.000.000,00
01 a 09 de 2022	R$ 194.000.000,00
Total	**R$ 1.426.100.000,00**

(c) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

		A	B	C	E
Imóvel	**Endereço**	**Matrícula**	**Percentual do Recurso Recebido**	**Valor Aproximado**	**Lastro**
Bangu Shopping	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Bauru	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping

Boulevard Shopping Belém	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Belo Horizonte	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Campos	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Carioca Shopping	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Caxias Shopping	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32006	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Franca Shopping	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Manauara Shopping	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Parque D. Pedro Shopping	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Belém	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Maceió	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Passeio das Águas Shopping	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Plaza Sul Shopping	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Santana Parque Shopping	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping da Bahia	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30755 e 23.562	1,3532%	R$ 8.457.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Grande Rio	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Leblon	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrópole	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Parangaba	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Taboão	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37.883	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Via Parque Shopping	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24489	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45860	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72576	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Rio Anil	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72081	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
São Luís Shopping	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44551	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71010	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Estação	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26536	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31346	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176460	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37854	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85415	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48532	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98230	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Top Shopping	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52824	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Reembolso:

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
Shopping Leblon	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Aquisição da SPE dona de 21% do Shopping Leblon	20/04/2021	R$ 275.053.862,00

Shopping da Bahia	72.857, 10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Aquisição fração ideal de 0,45% do Shopping da Bahia	11/08/2022	R$ 7.000.000,00
				Total	**R$ 282.053.862,00**

ANEXO VIII

DESPESAS

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Estruturação e Coordenação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Colocação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Distribuição	Flat	R$ 12.272.258,25	9,65%	R$ 13.583.019,65	BBI/XP/BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch Ratings
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch Ratings
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	EY
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 123.867,65	0,00%	R$ 123.867,65	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.896,82	0,00%	R$ 4.896,82	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 187.500,00	0,00%	R$ 187.500,00	CVM
Total				**R$ 17.680.451,23**	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton

Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
Total				**R$ 145.750,65**	

Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Mensal	R$ 36.000,00	19,53%	R$ 44.737,17	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 2.400,00	12,15%	R$ 2.731,93	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 76.303,20	0,00%	R$ 76.303,20	B3
Total				**R$ 259.390,29**	

QUARTO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, e da Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada:

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

Considerando que:

i. a Securitizadora e o Agente Fiduciário celebraram, em 13 de fevereiro de 2023, o "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", conforme aditado pela primeira vez em 15 de fevereiro de 2023, pela segunda vez em 15 de março de 2023 e pela terceira vez em 16 de março de 2023 ("Termo de Securitização");

ii. em razão de erro formal, o "*Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrado em 15 de março de 2023, constou com determinadas datas do cronograma constante no Anexo I ao Termo de Securitização sem respeitar o prazo de 2 (dois) dias úteis entre a data de recebimento dos Créditos Imobiliários e a data de pagamento dos CRI, em divergência ao que constou no prospecto preliminar da Oferta (conforme definido no Termo de Securitização) e no Termo de Securitização originalmente celebrado, de forma que as Partes implementarão tais alterações por

meio do presente Quarto Aditamento, nos termos do inciso VI do §3º do Art. 25 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, alterando para fazer constar as datas inicialmente previstas no Termo de Securitização original e no prospecto preliminar da Oferta, bem como alterar a fórmula de cálculo da Remuneração dos CRI 1ª Série e da Remuneração dos CRI 2ª Série para ajuste no termo "TDIk" constante na referida fórmula, a referência que será considerada a Taxa DI divulgada no 3º Dia Útil anterior à data de cálculo; e

iii. a Emissora e o Agente Fiduciário desejam consolidar as alterações realizadas no Termo de Securitização, em decorrência deste Quarto Aditamento, na forma do Anexo A deste Terceiro Aditamento.

Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário firmar este "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Quarto Aditamento"), o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Quarto Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído no Termo de Securitização.

2. DAS ALTERAÇÕES AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

2.1. Em razão do disposto no item "ii". do preâmbulo acima, a Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem alterar o Anexo I do Termo de Securitização (conforme havia sido alterado nos aditamentos passados), para retificar determinadas datas de pagamento dos CRI e a data de vencimento dos CRI da 2ª Série para constar o previsto no Termo de Securitização originalmente assinado, e, consequentemente, alterar as demais menções as datas do Anexo I ao Termo de Securitização ao longo do Termo de Securitização, as quais passarão a vigorar com as seguintes redações:

"Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:
(...)

"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":	*A data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 18 de março de 2030;*

"3.1.Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1ª Série	***2ª Série***
1. *Emissão: 134ª;*	***1.*** *Emissão: 134ª;*
2. *Série: 1ª;*	***2.*** *Série: 2ª;*
3. *Quantidade de CRI: 314.869 (trezentos e quatorze mil, oitocentos e sessenta e nove) CRI 1ª Série;*	***3.*** *Quantidade de CRI: 297.233 (duzentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e três) CRI 2ª Série;*
4. *Valor Global da Série: R$ 314.869.000,00 (trezentos e quatorze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais);*	***4.*** *Valor Global da Série: R$ 297.233.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões, duzentos e trinta e três mil reais);*
5. *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);*	***5.*** *Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);*
6. *Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas*	***6.*** *Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;*

1ª Série	2ª Série
pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;	
7. *Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.*	**7.** *Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.*
8. *Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo;*	**8.** *Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.17. abaixo;*
9. *Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2028;*	**9.** *Data de Vencimento dos CRI: 18 de março de 2030;*
10. *Periodicidade de pagamento de juros: semestralmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro*	**10.** *Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023;*

1ª Série	*2ª Série*
pagamento em 18 de setembro de 2023;	
11. *Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.*	***11.*** *Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.*
12. *Prazo Total: 1859 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.*	***12.*** *Prazo Total: 2590 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.*
13. *Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;*	***13.*** *Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;*
14. *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;*	***14.*** *Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;*
15. *Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;*	***15.*** *Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;*

1ª Série	*2ª Série*
16. *Local de Emissão: São Paulo – SP;*	***16.*** *Local de Emissão: São Paulo – SP;*
17. *Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;*	***17.*** *Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;*
18. *Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;*	***18.*** *Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;*
19. *Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;*	***19.*** *Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;*
20. *Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.*	***20.*** *Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.*
21. *Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá,*	***21.*** *Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a*

1ª Série		2ª Série
durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.		*Agência Rating divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.*
***22**. Subordinação entre as séries: Não aplicável.*		***22**. Subordinação entre as séries: Não aplicável.*
		***23**. Política de derivativos: Não aplicável.*

1ª Série		*2ª Série*
***23**. Política de derivativos: Não aplicável.*		

"5.8.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 1ª Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano conforme datas constantes no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 1ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização"

"Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:

(i) o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização;

(ii) o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização."

"ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 1ª série

#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
6	18/set/23	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	17/abr/23	Sim	0,0000%
2	17/mai/23	Sim	0,0000%
3	19/jun/23	Sim	0,0000%
4	17/jul/23	Sim	0,0000%
5	17/ago/23	Sim	0,0000%
6	18/set/23	Sim	0,0000%
7	17/out/23	Sim	0,0000%
8	17/nov/23	Sim	0,0000%
9	18/dez/23	Sim	0,0000%
10	17/jan/24	Sim	0,0000%
11	19/fev/24	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
13	17/abr/24	Sim	0,0000%
14	17/mai/24	Sim	0,0000%
15	17/jun/24	Sim	0,0000%
16	17/jul/24	Sim	0,0000%
17	19/ago/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
19	17/out/24	Sim	0,0000%
20	18/nov/24	Sim	0,0000%
21	17/dez/24	Sim	0,0000%
22	17/jan/25	Sim	0,0000%
23	17/fev/25	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
25	17/abr/25	Sim	0,0000%
26	19/mai/25	Sim	0,0000%
27	17/jun/25	Sim	0,0000%
28	17/jul/25	Sim	0,0000%
29	18/ago/25	Sim	0,0000%

30	17/set/25	Sim	0,0000%
31	17/out/25	Sim	0,0000%
32	17/nov/25	Sim	0,0000%
33	17/dez/25	Sim	0,0000%
34	19/jan/26	Sim	0,0000%
35	18/fev/26	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
37	17/abr/26	Sim	0,0000%
38	18/mai/26	Sim	0,0000%
39	17/jun/26	Sim	0,0000%
40	17/jul/26	Sim	0,0000%
41	17/ago/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
43	19/out/26	Sim	0,0000%
44	17/nov/26	Sim	0,0000%
45	17/dez/26	Sim	0,0000%
46	18/jan/27	Sim	0,0000%
47	17/fev/27	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
49	19/abr/27	Sim	0,0000%
50	17/mai/27	Sim	0,0000%
51	17/jun/27	Sim	0,0000%
52	19/jul/27	Sim	0,0000%
53	17/ago/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
55	18/out/27	Sim	0,0000%
56	17/nov/27	Sim	0,0000%
57	17/dez/27	Sim	0,0000%
58	17/jan/28	Sim	0,0000%
59	17/fev/28	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	0,0000%
61	17/abr/28	Sim	0,0000%
62	17/mai/28	Sim	0,0000%
63	19/jun/28	Sim	0,0000%
64	17/jul/28	Sim	0,0000%
65	17/ago/28	Sim	0,0000%
66	18/set/28	Sim	0,0000%
67	17/out/28	Sim	0,0000%
68	17/nov/28	Sim	0,0000%
69	18/dez/28	Sim	0,0000%
70	17/jan/29	Sim	0,0000%
71	19/fev/29	Sim	0,0000%
72	19/mar/29	Sim	50,0000%

73	17/abr/29	Sim	0,0000%
74	17/mai/29	Sim	0,0000%
75	18/jun/29	Sim	0,0000%
76	17/jul/29	Sim	0,0000%
77	17/ago/29	Sim	0,0000%
78	17/set/29	Sim	0,0000%
79	17/out/29	Sim	0,0000%
80	19/nov/29	Sim	0,0000%
81	17/dez/29	Sim	0,0000%
82	17/jan/30	Sim	0,0000%
83	18/fev/30	Sim	0,0000%
84	18/mar/30	Sim	100,0000%

"5.3. A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização do CRI 1ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 1ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

(...)

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 3º (Terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 07, considerando que os dias 07, 08, 09 e 10 são Dias Úteis;

(...)

"5.5. A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização do CRI 2ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI

2ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

(...)

DIk =	*Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 3º (Terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 07, considerando que os dias 07, 08, 09 e 10 são Dias Úteis;*

(...)"

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alteradas por este Quarto Aditamento.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Quatro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

4.2. Assinatura Digital: As Partes reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital se presumem 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, 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, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

4.2.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

5. DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

5.2. A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Código de Processo Civil.

E, por estarem assim justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Quatro Aditamento, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas, por meio de assinaturas digitais com certificação no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil). Uma vez assinado digitalmente pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, o presente Quatro Aditamento devidamente assinado ficará disponível na plataforma digital, ficando a Securitizadora e o Agente Fiduciário responsáveis por obter 1 (uma) ou mais vias e mantê-la(s) em seus arquivos e registros.

São Paulo, 21 de março de 2023.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

(Página de assinaturas 1 de 2 do "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

(Página de assinaturas 2 de 2 do "*Quarto Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em até 2 séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*")

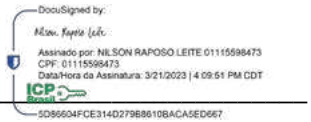
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

CPF:



Nome:

Cargo:

CPF:

Testemunhas:

1.

Nome:

CPF:

2.

Nome:

CPF:

ANEXO A

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular,

(1) OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos da Lei nº 14.430 (conforme definida abaixo) e da Resolução CVM 17 (conforme definida abaixo):

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes");

vêm, por este, e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Termo de Securitização" ou "Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, de acordo com a Lei nº 14.430, a Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definida abaixo), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Aditamento do Procedimento de Bookbuilding":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (g) da Cláusula 3.3.5. abaixo;
"Agência de Rating":	significa a **FITCH RATING BRASIL LTDA.**, ou qualquer outra agência de classificação de risco que venha substituí-la, responsável pela classificação inicial e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI, observados os termos e condições previstos neste Termo de Securitização, sendo certo que o serviço não poderá ser interrompido na vigência dos CRI
"Agente Fiduciário":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa a alienação fiduciária dos Imóveis (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa a alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE (conforme definidos abaixo), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) em garantia ao adimplemento das Obrigações Garantidas (conforme definidas abaixo);
"Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.2. abaixo;
"Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures":	Significa a possibilidade da Devedora realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures (conforme definidas abaixo) (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do total das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, nos termos da Cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"ANBIMA":	Significa a **ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77;

"Anúncio de Início"	Significa o anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Anúncio de Encerramento":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, divulgado na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160;
"Aplicações Financeiras Permitidas"	significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha;
"Assembleia Especial de Titulares de CRI":	Significa a assembleia especial de Titulares de CRI, a ser realizada em conformidade com a Cláusula Décima Segunda deste Termo de Securitização;
"Auditor Independente":	Significa o auditor independente a ser contratado pela Emissora para auditoria do Patrimônio Separado;
"Agente de Liquidação":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora no âmbito dos CRI;
"Boletins de Subscrição":	Nos termos da Resolução CVM 27 (conforme definida abaixo), a Oferta (conforme definida abaixo) não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização, pelos Investidores, dos CRI subscritos. Os Investidores Qualificados, no entanto, deverão celebrar pedidos de reserva para formalizar sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta;
"B3":	Significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – Balcão B3**, instituição devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São

	Paulo, na Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
"CNPJ":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Código ANBIMA"	significa o "Código ANBIMA para e Ofertas Públicas", em vigor desde 02 de janeiro de 2023;
"Código de Processo Civil":	É a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada;
"Conta Centralizadora":	A conta corrente nº 16267-6, agência nº 0910, do Itaú Unibanco S.A, de titularidade da Emissora, na qual os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários serão depositados;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	Significa o *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, a Emissora, a Devedora e a SPE, registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis":	Significa o *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças"*, celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a SPE, a Emissora e a Devedora;
"Contrato de Distribuição":	Significa o *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Emissora, os Coordenadores (conforme definidos abaixo), e a Devedora, para reger a distribuição dos CRI;
"Controlada":	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 e 243, §2º da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora;
"Controladas Relevantes":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (i);

"Controlador":	significa qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora;
"Controle":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.1. abaixo, inciso (ii);
"Coordenador Líder":	significa **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Coordenadores":	significam, em conjunto, o Coordenador Líder (conforme definido abaixo), a XP Investimentos (conforme definida abaixo) e Itaú BBA
"CPF":	É o Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda;
"Créditos Imobiliários":	Significam os Créditos Imobiliários 1ª Série e os Créditos Imobiliários 2ª Série quando mencionados em conjunto;
"Créditos Imobiliários 1ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Primeira Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo);
"Créditos Imobiliários 2ª Série":	Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures da Segunda Série (conforme definidas abaixo), incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento pelas Devedora do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedora (conforme definida abaixo) por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como

	encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definido abaixo);
"CRI":	Significam o CRI 1ª Série e o CRI 2ª Série, quando mencionados em conjunto;
"CRI em Circulação":	Para fins de quórum, todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos (i) os que a Emissora e/ou Devedora eventualmente seja(m) titular(es) e/ou possua(m) em tesouraria, (ii) os que sejam de titularidade (direta ou indireta) de sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora ou à Devedora ou de fundos de investimento administrados por sociedades ou veículos de investimento ligados à Emissora e/ou à Devedora, assim entendidas sociedades ou veículos de investimento que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, sociedades ou veículos de investimento sob controle comum, incluindo, sem limitação, acionistas relevantes da Devedora ou de suas controladas, ou (iii) qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, bem como seus cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; e (iv) pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, para fins de determinação de quórum em assembleias;
"CRI 1ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 1ª Série;
"CRI 2ª Série":	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 2ª série da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização, lastreados nos Créditos Imobiliários 2ª Série;
"Cronograma Indicativo":	Significa o cronograma da Destinação Futura estabelecido, de forma indicativa e não vinculante, no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CVM":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Data de Amortização"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;

"Data de Amortização Primeira Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Amortização Segunda Série"	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (ii) Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Emissão":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 13 de fevereiro de 2023;
"Data de Integralização":	As datas de subscrição e integralização dos CRI;
"Data de Pagamento":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.1 abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.1. abaixo;
"Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série":	Tem o significado previsto na Cláusula 5.8.2. abaixo;
"Data de Vencimento dos CRI":	Significa a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série e a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, quando mencionadas em conjunto;
"Data de Vencimento dos CRI 1ª Série":	A data de vencimento efetiva dos CRI 1ª Série, qual seja, 17 de março de 2028;
"Data de Vencimento dos CRI 2ª Série":	A data de vencimento efetiva dos CRI 2ª Série, qual seja, 18 de março de 2030;
"Data de Verificação":	tem o significado previsto na Cláusula 2.7.3 abaixo;
"Debêntures":	Significam as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série, quando mencionadas em conjunto;
"Debêntures da Primeira Série":	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 1ª (primeira) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Debêntures da Segunda Série":	Significam as debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, da 2ª (segunda) série da 7ª (sétima) emissão da Devedora, emitida nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Despesas":	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 13.1 abaixo;
"Destinação de Recursos":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Destinação Futura":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Destinação Reembolso":	Tem o significado que lhes foi atribuído na Cláusula2.7 abaixo;
"Devedora":	Significa a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante

	a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32;
"Dia Útil":	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Dívida Líquida"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Documentos Comprobatórios":	Significam as notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação;
"Documentos da Operação":	significam, em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) este Termo de Securitização, (iii) o Contrato de Distribuição, (iv) os Prospectos, (v) os Pedidos de Reserva, (vii) a Lâmina da Oferta, (viii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, (ix) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (x) qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; e (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI;
"Efeito Adverso Relevante"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (vii);
"Emissão":	A presente emissão dos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora;
"Emissora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Escritura de Emissão de Debêntures":	Significa o "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, Para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a Devedora e a Emissora, a qual foi registrada na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº ED334036520000, conforme aditada em 14 de

	março de 2023 para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;
"Escriturador":	Significa a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, responsável pela escrituração dos CRI;
"Eventos de Vencimento Antecipado":	Têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5 abaixo;
"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.6 abaixo;
"Garantias Reais":	Significam, em conjunto, a Alienação Fiduciária de Quotas e a Alienação Fiduciária de Imóveis, outorgadas em garantia ao fiel cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Grupo Econômico":	Significa a Devedora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Devedora;
"IBGE":	Significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Imóveis"	Significam a fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA;
"Imóveis Destinação":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 2.7 abaixo;
"Índice Financeiro":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (xvii);
"Instituição Custodiante":	A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88;
"Investidores":	São os Investidores Qualificados;
"Investidores Profissionais":	Significam os investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 (conforme definida abaixo);
"Investidores Qualificados":	Significam os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30;

"Itaú BBA":	Significa **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;
"JUCESP":	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo;
"Legislação de Proteção Social":	Significa a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição;
"Legislação Socioambiental":	Significa a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis;
"Lei nº 10.931":	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.101":	É a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Lei nº 12.846":	É a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada;
"Lei nº 14.430":	É a Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;
"Lei nº 6.385":	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 6.404":	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Leis Anticorrupção":	têm o significado que lhes foi atribuído na Cláusula 6.5.2 abaixo, inciso (x);
"Lote Adicional":	Significa a quantidade de 112.102 (cento e doze mil, cento e dois) CRI emitidos nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.
"Notificação de Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.1. abaixo;
"Obrigações Garantidas":	Significam as Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série e Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série quando mencionadas em conjunto;
"Obrigações Garantidas Debêntures Primeira Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes

	devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Primeira Série, da remuneração das Debêntures da Primeira Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Obrigações Garantidas Debêntures Segunda Série":	significam todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do valor nominal unitário das Debêntures da Segunda Série, da remuneração das Debêntures da Segunda Série e dos encargos moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Oferta":	Significa a oferta pública de distribuição dos CRI, sob o rito de registro automático de distribuição nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, sob regime de garantia firme de colocação

	para os CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI do Lote Adicional), a ser realizada pelos Coordenadores;
"Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4. abaixo;
"Oferta de Resgate Antecipado dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.4.2. abaixo;
"Parte":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Participantes Especiais":	significam, em conjunto, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante celebração de termo de adesão entre o Coordenador Líder e o respectivo Participante Especial;
"Patrimônio Separado":	É o patrimônio constituído após a instituição do regime fiduciário, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, composto pelos Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de manutenção e administração e obrigações fiscais;
"Período de Capitalização":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.15 abaixo;
"Plano de Distribuição":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3.5. deste Termo de Securitização;
"Prazo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do anúncio de início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;
"Preço de Integralização":	Significa o preço de integralização dos CRI, que será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), na primeira Data de Integralização; e (ii) em caso de integralização dos CRI em Datas de Integralização posteriores, ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração dos CRI 1ª Série e/ou da Remuneração dos CRI 2ª Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização até a efetiva integralização;

"Preço de Resgate das Debêntures":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 5.7.1. abaixo;
"Prêmio do Resgate":	Tem o significado que lhe foi atribuído no item (i) da Cláusula 6.4.1. abaixo;
"Procedimento de *Bookbuilding*"	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento, junto aos Investidores, pelos Coordenadores, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual foi definida a taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures e a quantidade de CRI a alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes;
"Reestruturação"	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 14.1.9 abaixo;
"Regime Fiduciário":	É o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta Centralizadora, sobre a Alienação Fiduciária de Imóveis, sobre a Alienação Fiduciária de Quotas, sobre o Fundo de Despesas e sobre Debêntures, na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
"Relatório de Verificação Futura":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 2.7.3. abaixo;
"Remuneração":	Significa a Remuneração CRI 1ª Série e a Remuneração CRI 2ª Série, quando em conjunto;
"Remuneração CRI 1ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.2. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.3. deste Termo;
"Remuneração CRI 2ª Série":	A remuneração dos CRI 1ª Série, correspondente aos juros remuneratórios mencionados na Cláusula 5.4. deste Termo, calculada de acordo com a Cláusula 5.5. deste Termo;
"Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures":	Significa a possibilidade de a Devedora realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive), ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), contado da data de emissão das Debêntures, nos termos da Cláusula 6.22. da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI":	Tem o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 6.3. abaixo;

"Resolução CVM 17":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 27":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"Resolução CVM 30":	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
"Resolução CVM 44":	É a Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 60":	É a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Securitizadora":	Tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"SPE":	Significa a **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54;
"Taxa DI":	taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3;
"Termo" ou "Termo de Securitização":	tem o significado que lhe foi atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Titulares dos CRI":	Os investidores subscritores e detentores dos CRI, conforme o caso;
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor inicial do Fundo de Despesas equivalente ao montante de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Significa o valor o valor mínimo do Fundo de Despesas, equivalente ao montante de R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais);
"Valor Nominal Unitário":	É o valor nominal unitário de cada CRI, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
"Valor Total da Emissão":	R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), na Data de Emissão, sendo R$ 314.869.000,00 (trezentos e quatorze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais) para os CRI 1ª Série e R$ 297.233.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões, duzentos e trinta e três mil reais) para os CRI 2ª Série; *e*

"XP Investimentos":	Significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

1.1.1. Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Termo de Securitização, terão o significado previsto nos Documentos da Operação (conforme definidos abaixo); e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural. Todas as referências contidas neste Termo de Securitização a quaisquer outros contratos ou documentos significam uma referência a tais contratos ou documentos da maneira que se encontrem em vigor, conforme aditados e/ou modificados.

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 e/ou acréscimo aos valores a serem pagos.

1.3. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi autorizada pela ata de reunião do conselho de administração da Emissora, realizada em 27 de julho de 2022, registrada na JUCESP em 19 de agosto de 2022 sob o nº 428.626/22-1 e publicada no Valor Econômico em 30 de agosto de 2022, por meio da qual foi autorizada a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, sem qualquer coobrigação por parte da Emissora, aos CRI da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Emissora, cujas características são descritas na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, da seguinte forma: (i) os Créditos Imobiliários 1ª série são vinculados aos CRI 1ª Série; e (ii) os Créditos Imobiliários 2ª série são vinculados aos CRI 2ª Série.

2.2. Créditos Imobiliários Vinculados: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários.

2.2.1. A Emissora declara que os Créditos Imobiliários não se encontram vinculados a nenhuma outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

2.2.2. O presente Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de Debêntures representativa dos Créditos Imobiliários serão custodiados pela Instituição Custodiante.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm, na Data de Emissão, o valor nominal de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na Data de Emissão.

2.4. Vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários de sua titularidade. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário constituído pela Emissora, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação, com ou em decorrência de, outras obrigações da Emissora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários:

(a) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora ou com outros patrimônios separados de titularidade da Emissora, em nenhuma hipótese;

(b) permanecerão segregados do patrimônio comum e de outros patrimônios separados da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;

(c) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI, bem como dos respectivos custos da administração e de obrigações fiscais correlatas nos termos deste Termo de Securitização;

(d) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;

(e) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser excutidos por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam; e

(f) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5. Origem e Características dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.6. Administração Ordinária dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades, principalmente, mas sem

limitação: o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários na Conta Centralizadora, deles dando quitação.

2.7. Destinação de Recursos das Debêntures: Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Debêntures serão destinados pela Devedora, em sua integralidade, exclusivamente para, observadas as Cláusulas 2.7.1 e 2.7.2 abaixo, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo VII deste Termo de Securitização, já incorridos pela Devedora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("Destinação Reembolso"); **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários, reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Devedora indicados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização ("Imóveis Destinação" e "Destinação Futura", respectivamente, e, em conjunto com a Destinação Reembolso, "Destinação de Recursos").

2.7.1. A Devedora estimou, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e Anexo VII deste Termo de Securitização ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes da Escritura de Emissão de Debêntures em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Securitizadora e/ou dos Titulares dos CRI, observada a obrigação da Devedora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, ou até que a Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Devedora **declarou e certificou** por meio da Escritura de Emissão de Debêntures que as despesas objeto de reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Devedora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Devedora.

2.7.3. A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 2.7. acima, em relação à Destinação Futura, será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Verificação Futura"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição e matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da emissora na sociedade de propósito específico e dos e demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Devedora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação") nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

2.7.4. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou este Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

2.7.5. Os recursos acima mencionados referentes à Destinação Reembolso e à Destinação Futura serão ou foram, conforme o caso, transferidos pela Devedora para suas Controladas e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Emissora; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

2.7.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da emissão das Debêntures, a partir dos documentos descritos na

alínea (i) da Cláusula 2.7.3. acima, do Relatório de Verificação Futura e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 2.7.3. acima. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.

2.7.7. A Devedora se comprometeu a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

2.7.8. Na hipótese da Cláusula 2.7.7 acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.9. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

2.7.10. A Devedora se obrigou, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

2.7.11. A Devedora se obrigou a comprovar a Destinação Futura até a data de vencimento original dos CRI, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de Vencimento Antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

2.7.12. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação, conforme descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Destinação, observado o disposto na Cláusula 2.7.13 abaixo), independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação.

2.7.13. A Devedora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização, para que sejam também objeto de Destinação Futura, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

2.7.14. A inserção de novos imóveis de Destinação Futura nos termos da Cláusula 2.7.13. acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e a este Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a realização da Assembleia

Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

2.7.15. Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

2.7.16. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

2.7.17. Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

2.7.18. A Devedora declarou, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, que os valores a serem gastos na Destinação Futura não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora, conforme previsto no anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo VII deste Termo de Securitização.

2.8. Destinação de Recursos dos CRI: O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1ª Série	**2ª Série**
1. Emissão: 134ª;	**1.** Emissão: 134ª;
2. Série: 1ª;	**2.** Série: 2ª;

1ª Série	2ª Série
3. Quantidade de CRI: 314.869 (trezentos e quatorze mil, oitocentos e sessenta e nove) CRI 1ª Série;	**3.** Quantidade de CRI: 297.233 (duzentos e noventa e sete mil, duzentos e trinta e três) CRI 2ª Série;
4. Valor Global da Série: R$ 314.869.000,00 (trezentos e quatorze milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais);	**4.** Valor Global da Série: R$ 297.233.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões, duzentos e trinta e três mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);	**5.** Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (um mil reais);
6. Forma: Os CRI 1ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 1ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 1ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 1ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;	**6.** Forma: Os CRI 2ª Série serão emitidos de forma nominativa e escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI 2ª Série o extrato em nome dos Titulares de CRI 2ª Série emitido pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI 2ª Série estiverem eletronicamente custodiados na B3;
7. Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.	**7.** Índice de Atualização Monetária: Os CRI 1ª Série não serão objeto de atualização monetária.
8. Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*)	**8.** Juros Remuneratórios: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes à 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte

1ª Série	2ª Série
de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo;	centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.12. abaixo, calculado conforme fórmula constante da Cláusula 5.17. abaixo;
9. Data de Vencimento dos CRI: 17 de março de 2028;	**9.** Data de Vencimento dos CRI: 18 de março de 2030;
10. Periodicidade de pagamento de juros: semestralmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023;	**10.** Periodicidade de pagamento de juros: mensalmente, nas datas de pagamento, conforme previstas na tabela constante no Anexo I neste Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023;
11. Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.	**11.** Periodicidade de pagamento de amortização: Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de liquidação do Patrimônio Separado ou de amortização ou resgate antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série, nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.
12. Prazo Total: 1859 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 1ª Série.	**12.** Prazo Total: 2590 dias corridos, a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série.
13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;	**13.** Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário;

1ª Série	2ª Série
14. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;	**14.** Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
15. Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;	**15.** Data de Emissão: 13 de fevereiro de 2023;
16. Local de Emissão: São Paulo – SP;	**16.** Local de Emissão: São Paulo – SP;
17. Garantias dos CRI 1ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 1ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;	**17.** Garantias dos CRI 2ª Série: Além do Regime Fiduciário, os CRI 2ª Série não contam com quaisquer outras garantidas;
18. Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 1ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;	**18.** Garantias dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários 2ª Série são garantidos pelas Garantias Reais;
19. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;	**19.** Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação;
20. Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.	**20.** Riscos: Conforme definido no prospecto da Oferta.
21. Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da	**21.** Classificação de Risco dos CRI: A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI. A Emissora deverá, durante todo o prazo de vigência dos CRI: (a) manter contratada a Agência de Rating para a atualização trimestral da classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente

1ª Série		2ª Série
classificação de risco dos CRI, e (b) divulgar ampla e trimestralmente e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.		e permitir que a Agência *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios de tal classificação de risco, tudo nos termos do Código ANBIMA. A Emissora dará ampla divulgação ao mercado sobre a classificação de risco atualizada por meio da página https://www.opeacapital.com/ (acessar "Ofertas em Andamento", selecionar "Certificado de Recebíveis Imobiliários da 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A", e assim obter todos os documentos desejados), nos termos da legislação e regulamentação aplicável, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
22. Subordinação entre as séries: Não aplicável.		**22.** Subordinação entre as séries: Não aplicável.
23. Política de derivativos: Não aplicável.		**23.** Política de derivativos: Não aplicável.

3.2. Depósito dos CRI: Os CRI serão depositados para: **(a)** distribuição pública no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente de acordo com os procedimentos operacionais da B3; e **(b)** negociação no mercado secundário, observado o disposto neste Termo, por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, ambiente de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3. A distribuição será intermediada pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160.

3.3. Oferta dos CRI: A Oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob o rito de registro automático na CVM.

3.3.1. Encerramento da Distribuição dos CRI: O resultado da Oferta será divulgado no Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, quando verificado o encerramento do Prazo Máximo de Colocação ou a distribuição da totalidade dos CRI.

3.3.1.1. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo Máximo de Colocação").

3.3.2. Ao integralizar ou adquirir em mercado primário ou secundário os CRI, o Titular de CRI concede automática e antecipadamente a sua anuência expressa à B3, à Emissora e/ou ao Agente de Liquidação para disponibilizar a relação de Titulares de CRI ao Coordenador Líder.

3.3.3. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI serão objeto de distribuição pública, sob o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, em observância ao Plano de Distribuição (conforme definido abaixo) nos termos estabelecidos nesta Cláusula. A Oferta será realizada por meio da intermediação dos Coordenadores, sob o regime de garantia firme de colocação.

3.3.4. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160.

3.3.5. O plano de distribuição pública dos CRI seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 e neste Termo de Securitização ("Plano de Distribuição"), conforme o seguinte:

(a) Os CRI são objeto de oferta pública de distribuição, com intermediação dos Coordenadores, que poderão contratar Participantes Especiais, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição a ser assinado com o Coordenador Líder, para fins exclusivos de recebimento de ordens, observado o disposto neste Termo de Securitização e poderão ser colocados junto aos Investidores Qualificados somente após a concessão do registro da Oferta;

(b) A Oferta é destinada apenas a Investidores Qualificados;

(c) O aviso ao mercado, o prospecto preliminar e a lâmina da Oferta foram divulgados com ampla publicidade observado o disposto no artigo 13 da Resolução CVM 160, momento em que a Oferta foi a mercado;

(d) Após a divulgação do aviso ao mercado, do prospecto preliminar e a lâmina da Oferta, foram realizadas apresentações a potenciais investidores da Oferta (roadshow e/ou one-on-ones) sobre os CRI e a Oferta;

(e) Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta foram elaborados em conformidade com o previsto no prospecto preliminar da Oferta e nos demais Documentos da Operação, observada, ainda, a regulamentação aplicável da CVM, e foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização;

(f) Os Coordenadores organizaram o Procedimento de Bookbuilding, para verificação da existência de demanda, bem como definição da taxa da Remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures, e da quantidade de CRI alocada em cada série, em sistema de vasos comunicantes, conforme resultado do Procedimento de Bookbuilding;

(g) Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração dos CRI e da alocação da quantidade de CRI entre cada série foram objeto de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures e ao presente Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária ou de assembleia especial de titulares de CRI ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding");

(h) Para fins do Procedimento de *Bookbuilding*, foram atendidas as ordens de investimento e os pedidos de reserva dos Investidores Qualificados interessado em subscrever os CRI, que indicaram as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as ordens de investimento e os pedidos de reserva que indicaram taxas imediatamente superiores, sem considerar eventual exercício do Lote Adicional (observada a taxa teto dos CRI inicialmente prevista), até que foi atingida a taxa final da Remuneração dos CRI da respectiva série, que foi a taxa fixada para a Remuneração dos CRI da respectiva série aplicável a todos os Investidores ("Procedimento de Precificação"). As ordens de

investimento ou os pedidos de reserva cancelados, por qualquer motivo, foram desconsiderados no referido Procedimento de Precificação;

(i) A colocação dos CRI junto ao público investidor será realizada de acordo com os procedimentos (i) do MDA, para distribuição no mercado primário; e (ii) do CETIP21, para negociação no mercado secundário;

(j) Desde que todas as condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição tenham sido satisfeitas, a exclusivo critério dos Coordenadores, ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores, e observados os demais termos e condições deste Termo de Securitização, o período de distribuição somente terá início após, nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160: (i) obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) divulgação do anúncio de início da Oferta; e (iii) divulgação do prospecto definitivo da Oferta;

(k) O anúncio de início da Oferta e o prospecto definitivo da Oferta serão divulgados em até 90 (noventa) dias após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 47 da Resolução CVM 160, ressalvadas as hipóteses dispostas no artigo 59 da referida Resolução;

(l) Poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta, observado o previsto no artigo 56 da Resolução CVM 160. Para fins da Oferta, serão consideradas "Pessoas Vinculadas", conforme deverá ser obrigatoriamente indicado por cada um dos Investidores na respectiva ordem de investimento ou no respectivo pedido de reserva, conforme o caso, sob pena de cancelamento, as seguintes pessoas: (i) controladores ou administradores da Devedora ou de outras pessoas vinculadas à Emissão ou à distribuição dos CRI, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores ou administradores, bem como empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) agentes autônomos que prestem serviços a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por qualquer das Instituições

Participantes da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (iv); e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;

(m) Não será admitida a distribuição parcial dos CRI, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160; e

(n) Os Coordenadores não concederão qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta, sendo admitido ágio ou deságio na integralização em função das condições do mercado, desde que aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma respectiva série em cada Data de Integralização.

3.4. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre o público investidor em geral depois de decorridos 6 (seis) meses da Data de Encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

3.5. Declarações: Para fins de atender o que prevê a Resolução CVM 60, seguem como Anexo II, Anexo III, Anexo IV, Anexo V, e Anexo VI ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Custodiante e pelo Coordenador Líder, respectivamente.

3.6. Garantias: Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento de todas as Obrigações Garantidas, serão constituídas as seguintes garantias:

a) A Alienação Fiduciária de Quotas, de acordo com os termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis; e

b) A Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TITULARIDADE DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos pelos Investidores, conforme ordens de investimento e pedidos de reservas para investimento nos CRI enviados. Nos termos da Resolução CVM nº 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores dos CRI subscritos.

4.2. Integralização dos CRI: os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3: (a) nos termos do respectivo Pedido de Reserva; e (b) para prover recursos a serem destinados pela Emissora conforme o disposto neste Termo de Securitização. Todos os CRI serão subscritos e integralizados em uma única data, na Data de Integralização, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, os Investidores poderão realizar a integralização dos CRI no Dia Útil imediatamente subsequente. Os CRI poderão ser subscritos com ágio (desde que aprovado pela Devedora) ou deságio em função das condições de mercado, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados na mesma data.

4.3. Titularidade dos CRI: A titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3 em nome de cada titular, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, caso aplicável, será considerado comprovante, extrato expedido pelo Escriturador, considerando as informações prestadas pela B3, quando estiverem custodiados eletronicamente na B3.

CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E FORMA DE CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização monetária dos CRI: Os CRI não serão objeto de atualização monetária.

5.2. Remuneração CRI 1ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 1ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração CRI 1ª Série").

5.3. A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário do CRI 1ª Série, conforme o caso, desde a primeira Data de Integralização do CRI 1ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 1ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate

Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 1ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

J = *VNe* x (*FatorJuros* - 1)

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 1ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 1ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 1ª Série, sendo "n_{DI}" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 3º (Terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 07, considerando que os dias 07, 08, 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,0000;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.4. Remuneração CRI 2ª Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) dos CRI 2ª Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento)% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração CRI 2ª Série").

5.5. A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário do CRI 2ª Série, desde a primeira Data de Integralização do CRI 2ª Série ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração CRI 2ª Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração CRI 2ª Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração CRI 2ª Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) dos CRI 2ª Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, com uso de percentual aplicado, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração CRI 2ª Série, sendo "n_{dl}" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 3º (Terceiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração dos CRI 2ª Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 07, considerando que os dias 07, 08, 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixo, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,2000;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(vi) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(vii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(viii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(ix) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(x) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

5.6. Período de Capitalização: como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização dos CRI 1ª Série (inclusive) ou da primeira Data de Integralização dos CRI 2ª Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo I ao Termo de Securitização. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate dos CRI, conforme o caso.

5.7. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI: Se, a qualquer tempo durante a vigência dos CRI, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da Remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Devedora e os Titulares de CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

5.7.1. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração dos CRI será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, a Emissora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora e os titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em

Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação), ou se não houver de quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate ("Preço de Resgate das Debêntures"). Os CRI resgatados nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração dos CRI a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.

5.7.2. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora e/ou pela Emissora aos titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

5.8. Datas de Pagamento da Remuneração:

5.8.1. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 1ª Série será paga semestralmente, sempre nos meses de março e setembro de cada ano conforme datas constantes no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 18 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento CRI 1ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.8.2. Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI, conforme os termos previstos neste Termo de Securitização, a Remuneração CRI 2ª Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 17 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento

CRI 2ª Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 2ª Série" e, quando conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI 1ª Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI E VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Amortização Programada dos CRI 1ª Série e dos CRI 2ª Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, do resgate antecipado dos CRI), Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, e de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI:

(i) o Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 1ª Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento dos CRI 1ª Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização; e

(ii) o Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI 2ª Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 19 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento dos CRI 2ª Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo I a este Termo de Securitização.

6.2. Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI: Sem prejuízo da Amortização Programada dos CRI, os CRI serão amortizados de forma antecipada e obrigatória nos casos de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI ("Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI").

6.2.1. Na hipótese de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, nos termos da Cláusula 6.2. acima, a Emissora deverá amortizar antecipadamente os CRI pelo valor equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, conforme o caso) a ser amortizada, acrescida **(b)** da Remuneração dos CRI da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI; e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização

Antecipada Obrigatória dos CRI e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.2.5 abaixo. Caso a data da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI coincida com uma Data de Amortização dos CRI, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.

6.2.2. O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

6.2.3. A realização da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá abranger todos os CRI de uma determinada série ou de ambas as séries, a critério da Devedora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário dos CRI. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de amortização antecipada parcial dos CRI.

6.2.4. Qualquer evento de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI, somente será efetuado após o recebimento dos recursos pela Securitizadora.

6.2.5. O prêmio da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRI

Onde:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI (exclusive); e

PUCRI = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI (observado que, caso a Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI aconteça em qualquer data de amortização

ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

6.2.6. A Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI deverá ocorrer em uma única data.

6.2.7. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Amortização Antecipada Obrigatória dos CRI.

6.3. Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI: Os CRI serão resgatados de forma antecipada e obrigatória nos casos de (i) Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; (ii) Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (iii) declaração de vencimento antecipado da Debêntures; ou (iv) indisponibilidade da Taxa DI, observado o disposto na Cláusula 5.7.1 acima ("Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI"). A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI.

6.3.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo valor equivalente: **(a)** Valor Nominal Unitário da respectiva série (ou saldo do Valor Nominal Unitário de cada série, conforme o caso) a serem resgatadas, acrescido **(b)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e a Data de Vencimento CRI 1ª Série e/ou Data de Vencimento CRI 2ª Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.3.2 abaixo. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.3.2. O prêmio do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUCRI

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (inclusive) até a Data de Vencimento dos CRI (exclusive); e

PUCRI = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (observado que, caso o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUCRI será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.3.3. Não será permitido o resgate antecipado parcial dos CRI de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade dos CRI de apenas uma das séries.

6.3.4. Os CRI resgatados serão cancelados pela Emissora.

6.4. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total dos CRI: A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série (e, consequentemente, dos CRI), com o consequente cancelamento das referidas Debêntures que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Emissora aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.4.1. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora e o Agente Fiduciário, informando que

deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a ambas as séries;

(iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate;

(iv) a forma e o prazo para manifestação, com cópia ao Agente Fiduciário, pela Emissora, quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Emissora quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI). A apresentação de proposta de resgate das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI), nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Devedora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.4.2. Recebida a Notificação de Resgate, a Emissora deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI"), sendo que a Emissora deverá comunicar os Titulares dos CRI acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI informando, ao menos, os itens descritos na Cláusula 6.4.1 acima, bem como a forma e o prazo para manifestação, pelos Titulares dos CRI, quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado que o silêncio de qualquer Titular de CRI quanto à adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI não será considerado uma adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.3. As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Emissora à Devedora, deverão ser resgatadas pela Devedora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.4.4. O valor a ser pago pela Devedora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

6.4.5. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.4.6. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

6.4.7. Os CRI resgatados no âmbito da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão cancelados pela Emissora.

6.4.8. A B3 será comunicada pela Emissora com 3 (três) dias úteis de antecedência em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

6.5. Vencimento Antecipado das Debêntures e resgate antecipado dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 6.5.1. e Cláusula 6.5.2. abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 6.5.6 abaixo, do saldo do valor nominal unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da remuneração das Debêntures da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração das Debêntures da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios das Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

6.5.1. Vencimento Antecipado Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures (e, consequentemente, dos CRI) tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Emissora, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Devedora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Devedora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Devedora em que: **(a)** a Devedora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora; ou **(b)** a Devedora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Devedora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora;

(ii) decretação de falência da Devedora, requerimento de autofalência pela Devedora ou pedido de falência da Devedora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Devedora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora;

(v) transformação da Devedora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Devedora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s)

exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas**;**

(viii) questionamento judicial, pela Devedora, pela SPE e/ou pela **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, sobre a validade, nulidade e exequibilidade da Escritura de Emissão de Emissão de Debêntures, das Garantias Reais e/ou quaisquer um dos Documentos da Emissão;

(ix) na hipótese de a Devedora e/ou de suas Controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, da Escritura de Emissão de Debêntures, qualquer documento relativo à Emissão, incluindo os das Garantias Reais, ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1. da Escritura de Emissão de Debêntures.

6.5.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Especial de Titulares de CRI nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão de Debêntures, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal, ressalvada a condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ii) caso a Escritura de Emissão de Debêntures seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Devedora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Devedora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Devedora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Devedora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Devedora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Devedora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido na Escritura de Emissão de Debêntures;

(vi) se a Devedora e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em

outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta for seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora ou de suas Controladas Relevantes;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, inconsistentes ou incorretas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração

pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora ("Leis Anticorrupção"); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Devedora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Devedora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Devedora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Devedora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta de Resgate Antecipado. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços),

somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; **ou (b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Devedora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Devedora em vigor na Data de Emissão;

(xv) se as Garantias Reais **(a)** não forem devidamente constituídas, observados os termos e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de ser exequíveis ou forem rescindidas anteriormente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada pela condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela possibilidade de a Devedora, uma vez notificada pela Debenturista, reforçar e/ou substituir as Garantias Reais, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI;

(xvi) venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, (a) dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou (b) até a verificação da condição resolutiva, das quotas da SPE em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(xvii) não observância, pela Devedora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"), os quais serão verificados pela Emissora após o recebimento dos documentos necessários:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Devedora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais,

depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Devedora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Devedora.

6.5.3. A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Emissora sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 6.5.2 acima será realizada em conformidade com o previsto neste Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

6.5.3.1. As deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por (i) quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos titulares dos CRI em Circulação, ou (ii) quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares dos CRI, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observado que (x) caso titulares dos CRI representando tais quóruns votem contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora não deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures, (y) caso tais quóruns não sejam atingidos e/ou em caso de não instalação, em segunda convocação, da referida Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

6.5.4. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2. acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

6.5.5 O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou neste Termo de Securitização, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

6.5.6. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora resgatará a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento

do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados (i) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela Emissora informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou (ii) com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Emissora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

6.5.7. Os valores mencionados nas Cláusulas 6.5.1. e 6.5.2. acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

6.5.8. Para os fins do disposto no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Devedora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Devedora e deverá ser enviada à Emissora a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xvii)" da Cláusula 6.5.2. Desse modo, a Devedora desde já se comprometeu, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Emissora todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Devedora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Devedora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora auxiliará a Emissora no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Emissora possa acompanhar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como imediatamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do recebimento da

respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que estas estejam disponíveis ou sejam disponibilizadas à Emissora por parte da Devedora.

7.2.1. A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e (c) informar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a antecipação dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, imediatamente após tomar conhecimento de sua ocorrência, não sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora.

7.3. Relatório Anual: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias corridos antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. 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.

7.4. Prestadores de Serviços: A Emissora obriga-se a contratar, às expensas da Devedora e, caso a Devedora não realize o pagamento de tais custos, às expensas do Patrimônio Separado, todos os prestadores de serviços necessários à presente Emissão, incluindo, sem limitação, o Agente Fiduciário, o Banco Liquidante dos CRI, o Escriturador, o Custodiante, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, desde que previamente aprovado pela Emissora.

7.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

7.6. Leis Ambientais e Trabalhistas: A Emissora obriga-se a cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais, previdenciárias e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão.

7.7. Leis Anticorrupção: A Emissora obriga-se a observar e cumprir e fazer suas respectivas subsidiárias, coligadas, seus conselheiros, diretores e funcionários cumprirem as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, especialmente à Securitizadora, na medida em que: **(i)** adotam programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das leis indicadas anteriormente; **(ii)** conhecem e entendem as disposições das leis anticorrupção dos países em que fazem negócios, bem como não adotam quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executam as suas atividades em conformidade com essas leis; **(iii)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, no melhor do seu conhecimento, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente, bem como nunca incorreram em tais práticas; e **(iv)** adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente.

7.8. Obrigações da Emissora: A Emissora, ainda, obriga-se a:

(a) não realizar negócios e/ou operações (i) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; (ii) que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou (iii) 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;

(b) 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;

(c) não pagar dividendos com os recursos vinculados ao Patrimônio Separado;

(d) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento, diretamente ou por meio de seus agentes, serviço de atendimento aos Titulares de CRI;

(e) submeter, na forma da lei, suas contas e demonstrações contábeis, inclusive aquelas relacionadas ao Patrimônio Separado, a exame pelo Auditor Independente do Patrimônio Separado;

(f) indenizar os Titulares de CRI em razão de prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, desde que devidamente comprovado; e

(g) cumprir as obrigações estabelecidas na Resolução CVM 160 e na Resolução CVM 60.

7.9. Declarações da Emissora: A Emissora neste ato declara que:

(a) é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada na CVM na categoria "S1", nos termos da Resolução CVM 60, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(b) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração dos Documentos da Operação de que é parte, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(c) a celebração dos Documentos da Operação de que é parte e o cumprimento das obrigações nela assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculado; (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida; (iv) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (v) não resultarão em vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer contrato ou instrumento do qual a Emissora seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (vi) não resultarão na criação de qualquer ônus; (vii) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que a Emissora e/ou qualquer de seus ativos esteja sujeito; e (viii) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora e/ou qualquer de seus ativos;

(d) os seus representantes legais ou mandatários que assinam os Documentos da Operação de que é parte têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir as obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação de que é parte;

(e) (i) possui registro atualizado junto à CVM, (ii) não apresenta pendências junto a esta autarquia, bem como (iii) até a presente data não tem conhecimento da existência de questionamento judiciais por parte de investidores;

(f) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, cuja decisão desfavorável possa vir a afetar a capacidade da Emissora de cumprir as obrigações por ela assumidas no âmbito dos Documentos da Operação ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, conforme aplicável;

(g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário ou a Emissora de exercer plenamente suas funções;

(h) não pratica crime contra o Sistema Financeiro Nacional, nos termos da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, e lavagem de dinheiro, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme em vigor;

(i) a Emissora e suas controladas e suas controladoras atuam em conformidade e cumprem, na realização de suas atividades, as disposições da Legislação Anticorrupção;

(j) está ciente e concorda com todos os termos, prazos, cláusulas e condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação;

(k) todos os alvarás, licenças, concessões, permissões, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e encontram-se atualizados, vigentes e válidos;

(l) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;

(m) inexiste (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso, visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Securitização e/ou qualquer dos demais Documentos da Operação;

(n) na Data de Integralização dos CRI, será a legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(o) está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou instâncias judiciais aplicáveis ao exercício de suas respectivas atividades, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente, nas Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente e nas demais disposições legais e regulamentares ambientais que sejam igualmente aplicáveis à execução de suas atividades, exceto por aqueles que estejam sendo questionados de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial que estejam com suas exigibilidades devidamente suspensas, e estão adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social, inclusive com o disposto na legislação em vigor pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente;

(p) 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;

(q) não existem contra a Emissora condenação em processos judiciais ou administrativos relacionados a infrações ambientais relevantes ou crimes ambientais ou ao emprego de trabalho escravo ou infantil ou incentivo à prostituição;

(r) o Patrimônio Separado não responderá pelo pagamento de quaisquer verbas devidas pela Emissora aos seus auditores independentes;

(s) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco está em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(t) não omitiu nenhum acontecimento, de qualquer natureza e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades;

(u) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(v) providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação;

(w) proverá ao Agente Fiduciário todas as informações e documentos necessários para que este verifiquei a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários que lastreie a Emissão, ainda que sob a custodiada por terceiro contratado para esta finalidade; e

(x) os Créditos Imobiliários, originados por meio da Escritura de Emissão de Debêntures destinam-se única e exclusivamente a compor o lastro para a emissão dos CRI e serão mantidos no Patrimônio Separado até a liquidação integral dos CRI.

7.9.1. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI e aos Créditos Imobiliários, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Regime Fiduciário: Em observância à faculdade prevista no artigo 25 da Lei nº 14.430, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, nos termos da declaração constante do Anexo II deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será instituído neste Termo de Securitização, o qual será registrado na B3, nos termos do §1º do artigo 26 da Lei nº 14.430.

8.2. Patrimônio Separado: é o patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários, pela Conta Centralizadora, pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Alienação

Fiduciária de Quotas, pelo Fundo de Despesas e pelas Debêntures, os quais não se confundem com o patrimônio comum da Securitizadora e se destinam exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais e das demais obrigações relativas ao Patrimônio Separado, e manter-se-ão apartados do patrimônio da Emissora até que se complete o resgate total dos CRI a que estejam afetados, nos termos dos artigos 26 e 27 da Lei nº 14.430.

8.2.1. O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imune a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não seus beneficiários, ou seja, os Titulares de CRI.

8.2.2. Exceto nos casos previstos em legislação específica, em nenhuma hipótese os Titulares de CRI terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio comum da Emissora, sendo sua realização limitada à liquidação dos Créditos do Patrimônio Separado.

8.2.3. Na forma do artigo 26 da Lei nº 14.430, os Créditos Imobiliários, representados a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures, 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.

8.2.4. Os dispositivos na Lei 14.430 e previstos neste Termo de Securitização que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia Securitizadora à emissão específica de Certificados de Recebíveis Imobiliários produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia Securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos, de forma que a Emissora será responsável, no limite do Patrimônio Separado, perante os Investidores, pelo ressarcimento do valor do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Os créditos do Patrimônio Separado: (i) responderão apenas 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.

CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 28 da Lei nº 14.430.

9.1.1. O exercício social do Patrimônio Separado encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as informações para elaboração das demonstrações financeiras individuais do Patrimônio Separado, as quais serão auditadas pelo Auditor Independente da Emissora. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, em conjunto com o respectivo parecer do Auditor Independente da Emissora, que não contiver ressalvas, podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI correspondente não seja instalada em primeira e segunda convocação em virtude do não comparecimento de quaisquer Titulares dos CRIs ou não haja quórum suficiente para deliberação em primeira e segunda convocação.

9.2. Responsabilidade da Emissora: 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.

9.2.1. Para fins do disposto na Resolução CVM 60, a Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de Debêntures será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação de uma cópia dos Documentos da Operação; e

(ii) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora e os respectivos recursos serão distribuídos aos Titulares de CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos.

9.2.2. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(i) acompanhar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(ii) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se

tornarem necessárias à cobrança de eventuais Créditos Imobiliários inadimplidos.

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

9.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI deverá ser convocada na forma na forma prevista neste Termo de Securitização, com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, e será instalada (a) em primeira convocação, com a presença de beneficiários que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos títulos; ou (b) em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários, conforme o artigo 30 da Lei nº 14.430.

9.3.2. Na Assembleia de Titulares de CRI, serão consideradas válidas as deliberações tomadas pela maioria dos presentes, em primeira ou em segunda convocação. Adicionalmente, a Emissora poderá promover, a qualquer tempo e sempre sob a ciência do Agente Fiduciário, o resgate da emissão mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos titulares dos CRI nas seguintes hipóteses: I - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação; ou II - caso a Assembleia de Titulares de CRI acima seja instalada e os titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

9.4. Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da primeira Data da Integralização dos CRI até a liquidação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos financeiros decorrentes de quaisquer pagamentos relacionados aos lastros do CRI em observância, obrigatoriamente, à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, observado o quanto disposto nesta Cláusula 9.4, sendo certo que cada item abaixo somente será pago caso existam disponibilidades após o cumprimento do item anterior. Adicionalmente, cada item abaixo inclui os montantes referentes ao período em questão e eventuais valores vencidos e não pagos referentes a períodos anteriores:

a) despesas do patrimônio separado dos CRI incorridas e não pagas;

b) eventual recomposição do Fundo de Despesas não realizada pela Emissora;

c) encargos moratórios dos CRI;

d) Remuneração dos CRI em atraso;

e) Remuneração dos CRI no respectivo período;

f) Valor Nominal Unitário dos CRI em atraso; e

g) Valor Nominal Unitário dos CRI no respectivo período, se aplicável.

9.5. Renúncia ao Patrimônio Separado: A Securitizadora poderá renunciar, a qualquer tempo, ao Patrimônio Separado, hipótese na qual os Titulares de CRI deverão deliberar em Assembleia Especial de Titulares de CRI pela escolha de uma nova securitizadora para assumir o Patrimônio Separado.

9.5.1. Na hipótese de renúncia ao Patrimônio Separado, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI para que os Titulares de CRI deliberem pela escolha de uma nova securitizadora para assumir a transferência do Patrimônio Separado.

9.5.1.1. Caso não seja aprovada em Assembleia Especial de Titulares de CRI a escolha da nova securitizadora, seja em primeira ou segunda convocação, a Securitizadora deverá realizar a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do inciso (v) da Cláusula 10.1. deste Termo de Securitização.

9.5.2. A Securitizadora estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções até que seja deliberado, em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a escolha da nova securitizadora.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas neste Termo de Securitização ou a ocorrência dos eventos i a iv abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, ou caso seja verificada a ocorrência dos eventos v a viii abaixo ensejará a liquidação do Patrimônio Separado sem a assunção pelo Agente Fiduciário acima prevista:

(i) pedido por parte da Emissora de recuperação judicial, extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(ii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido em razão do disposto no artigo 96 da Lei nº 11.101 ou através do depósito previsto no parágrafo

único do artigo 98 da Lei nº 11.101 pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

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

(iv) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que a Devedora esteja adimplente com suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

(v) não aprovação da transferência do Patrimônio Separado nos termos previstos na Cláusula 9.5. acima, de forma que a liquidação será imediata;

(vi) não recomposição do Fundo de Despesas pela Devedora ou, caso solicitado pela Emissora, pelos Titulares de CRI, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3 relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado;

(vii) Vencimento Antecipado dos CRI e desde que tal evento seja qualificado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, como um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, de forma que a liquidação será imediata; e

(viii) impossibilidade de os recursos oriundos do Patrimônio Separado suportarem as Despesas, em caso de insuficiência do Fundo de Despesas e inadimplência da Devedora, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Emissora da administração do Patrimônio Separado, bem como deverá ser observada Cláusula 9.3. relativa a insuficiência de ativo no Patrimônio Separado.

10.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

10.1.2. Nos casos dos eventos i a iv da Cláusula 10.1. acima, em 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima, na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário deverá ser convocada uma Assembleia Especial de Titulares de CRI, com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua realização e 8 (oito) dias para a segunda convocação, e instalar-se-á, em qualquer convocação, com a presença de qualquer número Titulares de CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60. A deliberação pela liquidação do Patrimônio Separado em

razão da insolvência da Securitizadora nos termos dos itens acima, será válida por maioria dos votos presentes na forma do artigo 30 da Resolução CVM 60, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado, na forma do §4º do artigo 30 da Resolução CVM 60. .

10.1.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.1.2. os Titulares de CRI deverão deliberar: (i) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (ii) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.1.4. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado e caso os Titulares de CRI em Circulação assim deliberem, serão adotados os procedimentos estabelecidos na Cláusula 10.2 abaixo.

10.2. Liquidação do Patrimônio Separado: A liquidação do Patrimônio Separado será realizada:

(i) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI, seja nas datas de vencimento pactuadas, ou, seja a qualquer tempo, na hipótese de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI ou Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI; ou

(ii) na hipótese de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) na hipótese de ocorrência ou, conforme o caso de declaração de Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI sem o adimplemento dos valores devidos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.2.1. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário aqui instituído.

10.2.2. O Agente Fiduciário poderá promover a liquidação do Patrimônio Separado com o consequente resgate dos CRI mediante a dação em pagamento dos bens e direitos integrantes do patrimônio separado aos seus Titulares de CRI nas seguintes hipóteses: (a) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação ou (b) caso a Assembleia Especial de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 10 acima seja instalada e os Titulares de CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: Por meio deste Termo de Securitização e nos termos da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, e da Resolução CVM 17, a Emissora, neste ato, nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a sua nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos Titulares de CRI descritas neste Termo de Securitização, incumbindo-lhe:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;

(b) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(c) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, quando ocorrerem, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;

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

(e) intimar, conforme o caso e quando tiver ciência, pelos documentos encaminhados pela Emissora, a Devedora a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(f) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Emissora, com base nas informações cedidas pela B3 e pelo Escriturador;

(g) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração transitória do Patrimônio Separado, respeitando os termos e regras estabelecidas neste Termo de Securitização;

(h) promover a liquidação do Patrimônio Separado, conforme previsto no item 12.1 deste Termo de Securitização;

(i) renunciar à função de Agente Fiduciário na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia que deliberará sobre sua substituição;

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

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

(l) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como inclusão dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do Patrimônio Separado;

(m) comunicar os Titulares dos CRI quaisquer obrigações financeiras assumidas 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 estabeleçam condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI;

(n) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado, através dos documentos encaminhados por ela, e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora ou no Patrimônio Separado;

(o) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(p) fornecer à Emissora declaração de encerramento, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos Titulares dos CRI e extinto o Regime Fiduciário;

(q) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, conforme prevista no Termo de Securitização, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da Lei nº 6.404;

(r) comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI afim de prestar informações que lhe forem solicitadas;

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

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

(u) promover nos competentes órgãos e conforme aplicável, caso a Emissora não o faça e a seu exclusivo critério, o registro dos Documentos da Operação e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Emissora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

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

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

(x) examinar proposta de substituição das Garantias, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(y) intimar, conforme o caso, a Devedora a reforçar as Garantias, na hipótese de deterioração ou depreciação de cada qual;

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

(aa) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(bb) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, quando aplicável ao Agente Fiduciário, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;

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

(dd) manter atualizados a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora, ao Escriturador, ao Agente de Liquidação, à B3, sendo que, para fins de atendimento ao disposto neste inciso, a Emissora expressamente autoriza, desde já, o Escriturador, o Agente de Liquidação, a B3 a atenderem quaisquer solicitações feitas pelo Agente Fiduciário, inclusive referente à divulgação, a qualquer momento, da posição de Titulares de CRI;

(ee) elaborar relatório anual destinado aos Titulares de CRI, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM 17, o qual deverá conter, ao menos, as informações mínimas previstas no artigo 15 da Resolução CVM 17;

(ff) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de Debêntures e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(gg) comunicar os Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados a partir da ciência da ocorrência, qualquer inadimplemento, pela Emissora e/ou pela Devedora de quaisquer obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo as obrigações relativas às 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 e/ou pela Devedora, que não tenham sido sanadas no prazo de cura eventualmente previsto nos respectivos instrumentos, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o disposto na Resolução CVM 17;

(hh) fornecer à Emissora relatório de encerramento, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário;

(ii) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos CRI e das Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante;

(jj) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os CRI e a Debêntures que lastreiam a Emissão, inclusive quando custodiados na Instituição Custodiante, não sejam cedidos a terceiros;

(kk) verificar, ao longo do prazo dos CRI, o efetivo direcionamento de todo o montante obtido por meio da Oferta, nos termos deste Termo de Securitização;

(ll) 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 relativos a presente Emissão, conforme o conteúdo mínimo previsto no Artigo 15 da Resolução CVM 17; e

(mm) em atendimento ao Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, o Agente Fiduciário poderá, desde que de forma justificada, às expensas da Devedora, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das garantias prestadas (presentes e futuras) no âmbito da operação de securitização dos CRI em que estejam vinculadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido ofício.

11.1.1. No caso de inadimplemento de quaisquer condições no âmbito da emissão dos CRI, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) conhecer e aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, bem como a função e incumbências que lhe são atribuídas;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Resolução CVM 17;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404 e Seção II do Capítulo II da Resolução CVM 17, conforme consta no Anexo III e IV deste Termo de Securitização;

(d) prestar serviços de agente fiduciário nas emissões da Emissora descritas no Anexo V deste Termo de Securitização;

(e) estar 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;

(f) assegura e assegurará, nos termos do §1º do artigo 6º da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de certificados de recebíveis imobiliários das emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, conforme consta no Anexo V, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário;

(g) não possui qualquer relação com a Emissora ou com Devedora que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;

(h) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(i) não tem qualquer impedimento legal, conforme artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404 e demais normas aplicáveis, para exercer a função que lhe é conferida;

(j) verificou a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que fossem sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tivesse conhecimento. No mais, verificará a constituição e exequibilidade dos Créditos Imobiliários e das Garantias na medida em que forem registradas junto aos respectivos órgãos competentes, conforme aplicável. Dessa forma, em que pese a Emissora possuir os direitos sobre o objeto da garantia na data de assinatura do presente Termo cujos contratos das Garantias deverão ser registradas nos prazos indicados nos documentos da oferta, existe o risco de atrasos dado à burocracia e eventuais exigências cartorárias ou, ainda, de impossibilidade na completa constituição da referida garantia, podendo impactar a devida constituição e consequente excussão da garantia caso as condições acima não sejam implementadas;

(k) que os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatuários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatário, teve os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(l) este Termo de Securitização contém obrigações válidas e vinculantes do Agente Fiduciário, exigíveis de acordo com os seus termos e condições;

(m) está ciente da regulamentação aplicável às Debêntures e à Emissão, emanada pela CVM, pelo Banco Central do Brasil e pelas demais autoridades e órgãos competentes;

(n) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6 da Resolução CVM 17, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que atue e venha a atuar na qualidade de agente fiduciário;

(o) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;

(p) declara que conhece, está em consonância e que inexistem quaisquer violações da Legislação Anticorrupção, e, em particular, declara, sem limitação, que: (a) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos na Legislação 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 Termo de Securitização, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos, leis e legislação aplicáveis;

(q) recebeu todos os documentos que possibilitaram o devido cumprimento das atividades inerentes à condição de agente fiduciário, conforme solicitados à Emissora e ao Coordenador Líder;

(r) não tem qualquer ligação com a Emissora e/ou com a Devedora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora e/ou da Devedora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções; e

(s) nos termos do artigo 6º, §2º, da Resolução CVM 17, verificou que atua em outras emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

11.3. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, como remuneração, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização:

a. O Agente Fiduciário dos CRI receberá da Emissora, à custas do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e do Termo de Securitização, serão devidas (1) parcelas anuais no valor de R$15.000,00 (quinze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil a contar da Primeira Data de Integralização ou em até 30 dias contados da assinatura do Termo de Securitização, e as demais na mesma data dos anos subsequentes; (2) parcela única de implantação e verificação da Destinação de Recursos do Reembolso no valor de R$10.000,00 (dez mil reais), sendo devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado assinatura do Termo de Securitização; (3) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro;

b. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação;

c. Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$600,00 (seiscentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora, do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Titulares de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (1) análise de edital; (2) participação em calls ou reuniões; (3) conferência de quórum de forma prévia à assembleia; (4) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (5) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo;

d. Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos;

e. Os valores indicados na Cláusula 11.3 do Termo de Securitização serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos e despesas que venham a incidir sobre a remuneração devida ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

f. No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do Patrimônio Separado do CRI. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. O valor máximo anual das horas trabalhas acima será de R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);

g. O pagamento das despesas referidas acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo Agente Fiduciário dos CRI, acompanhadas de cópia dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do Agente Fiduciário dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação da despesa por escrito pela Devedora;

h. O Agente Fiduciário dos CRI, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente;

i. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito;

j. A remuneração acima prevista será reajustada anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação positiva acumulada do IPCA. Caso o IPCA venha a ser substituído ou extinto, a remuneração passará a ser atualizadas de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo, calculada pro rata die, se necessário e caso aplicável; e

k. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive administrativas, que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão, sempre que possível, ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI, e posteriormente conforme previsto na legislação aplicável, ressarcidas pela Devedora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.3.1. Nas operações de securitização em que a constituição do lastro se der pela correta destinação de recursos pela Emissora, em razão das obrigações impostas ao Agente Fiduciário pelo Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE, que determina que em caso de possibilidade de resgate ou vencimento antecipado do título, permanecem exigíveis as obrigações da Emissora e do Agente

Fiduciário 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 Emissora assumirá a integral responsabilidade financeira pelos honorários do Agente Fiduciário até a integral comprovação da destinação dos recursos.

11.3.2. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata temporis*, se necessário.

11.3.3. A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência da remuneração proposta, os débitos em atraso ficarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

11.3.4. A remuneração será devida mesmo após o vencimento da operação, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de cumprimento de obrigações do Emissor, e não incluem o pagamento de honorários de terceiros especialistas, tais como: auditores independentes, advogados, consultores financeiros, entre outros.

11.3.5. As parcelas citadas nos itens 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), IRFF (Imposto de Renda e Proventos de Qualquer natureza) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.3.6. Adicionalmente, o 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 insuficiência de recursos no Patrimônio Separado 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 aprovados pelos investidores. 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 Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário 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/CETIP.

11.3.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora na qualidade de administradora do Patrimônio Separado e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento.

11.3.8. 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 acrescido à dívida do Patrimônio Separado na forma do §3º do artigo 13 da Resolução CVM 17, tendo preferência na ordem de pagamento, inclusive sobre os créditos devidos aos titulares de CRI. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e à Emissora com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

11.3.9. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pelo Patrimônio Separado ou pelos investidores, conforme o caso.

11.4. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Especial de Titulares de CRI para que seja eleito seja deliberada por sua efetiva substituição e, conforme o caso, eleição do novo agente fiduciário.

11.5. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(b) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI; ou

(c) por deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, observado o quórum previsto no item acima, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos na Lei nº 14.430 ou das incumbências mencionadas na Cláusula 11.1. deste Termo de Securitização.

11.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 11.4 deste Termo de Securitização e da Cláusula 11.5 acima assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. Substituição Permanente: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento aos Documentos da Operação e deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento ao presente Termo de Securitização perante a B3.

11.8. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos Titulares dos CRI em Circulação, estes poderão nomear substituto provisório do Agente Fiduciário em caso de vacância temporária.

11.9. Validade das manifestações: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, inclusive a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nas hipóteses previstas nesse Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI.

11.10. Atuação Vinculada: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação e previsto neste Termo.

11.11. Presunção de Veracidade: Caberá à Devedora a verificação e análise da veracidade dos documentos atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração. O Agente Fiduciário não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

11.12. Renúncia: O Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo agente fiduciário, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DE CRI

12.1. Assembleia Especial de Titulares de CRI: Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI. A Assembleia Especial de Titulares de CRI pode ser realizada de modo (i) presencial ou (ii) exclusivamente digital.

12.2. Convocação: Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada a qualquer tempo, sempre que o Agente Fiduciário, a Emissora, a CVM ou os Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação, mediante o envio do edital de convocação aos Titulares de CRI e disponibilização do referido edital na página da Emissora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores. A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização. Não se admite que a segunda convocação da

Assembleia Especial de Titulares de CRI seja publicada conjuntamente com a primeira convocação.

12.2.1. Observado o disposto na Cláusula 12.2. acima, deverá ser convocada Assembleia Especial de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver de exercer ativamente algum dos direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e que não esteja expressamente indicado que o exercício de tal direito independe de aprovação em Assembleia de Titulares de CRI.

12.2.2. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.2.1. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, desde que respeitado prazo previsto na Cláusula 12.2. acima.

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

12.2.4. Caso o Agente Fiduciário ou Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação solicitem à Securitizadora a Convocação de Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de tal solicitação, deverá convocar a Assembleia Especial de Titulares de CRI às expensas do requerente, salvo se a Assembleia Especial de Titulares de CRI assim convocada deliberar em contrário.

12.2.5. Somente podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI os Titulares de CRI que detenham CRI na data da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

12.2.6. Não podem votar na Assembleia Especial de Titulares de CRI:

I – os prestadores de serviços dos CRI, o que inclui a Securitizadora;

II – os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;

III – empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV – qualquer investidor que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio em Separado no tocante à matéria em deliberação.

12.2.7. Não se aplica o disposto na Cláusula 13.2.9. acima quando:

I – os únicos investidores forem as pessoas mencionadas nos incisos da Cláusula 13.2.9.; ou

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

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser encaminhada pela Securitizadora a cada Titular de CRI e ao Agente Fiduciário e disponibilizada na página da Securitizadora que contém as informações do Patrimônio Separado na rede mundial de computadores.

12.3.1. Exceto se de outra forma disposta neste termo, a convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve ser feita com 20 (vinte) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

12.3.2. Da convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI deve constar, no mínimo:

(i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Titulares de CRI, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial de Titulares de CRI ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;

(ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia;

(iii) 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.

12.3.3. 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 investidores podem participar e votar à distância na assembleia, incluindo

informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

12.3.4. As informações requeridas na Cláusula 12.3.3. 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.

12.4. Manifestação da Emissora e do Agente Fiduciário: Somente após definição da orientação pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI, a Emissora e/ou Agente Fiduciário deverão exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma prevista nos Documentos da Operação. Caso não haja quórum necessário para a instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI em segunda convocação, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, a Emissora e/ou Agente Fiduciário poderão permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Emissora e/ou Agente Fiduciário qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação. O disposto acima não inclui as deliberações relativas à insuficiência de lastro e/ou insolvência da Securitizadora, cujos quóruns e medidas são legais e previstos neste Termo de Securitização, de forma que não havendo deliberação o Agente Fiduciário poderá adotar o disposto na legislação.

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

12.6. Legislação Aplicável: Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430, bem como o disposto na Lei nº 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.7. Instalação: Exceto se de outra forma disposta neste Termo, a Assembleia Especial de Titulares de CRI instalar-se-á com a presença de qualquer número de Titulares dos CRI, tanto em primeira quanto em segunda convocação.

12.8. Votos: Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não.

12.9. Presença da Emissora/Titulares dos CRI: A Emissora e/ou os Titulares de CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.10. Prestação de Informações: O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial de Titulares de CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo que a Emissora, o Agente Fiduciário e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros (inclusive, a Devedora), para participar das Assembleias Gerais de Titulares de CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia. Sem prejuízo da referida faculdade, a Devedora e/ou suas partes relacionadas não poderão participar do processo de deliberação e apuração dos votos dos Titulares dos CRI a respeito da respectiva matéria em discussão.

12.11. Presidência: A presidência da Assembleia Especial de Titulares de CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: **(a)** ao Diretor da Emissora; **(b)** ao Agente Fiduciário; ou **(c)** ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes.

12.12. Quórum de Deliberação: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações em Assembleia Especial de Titulares de CRI serão tomadas pelos votos favoráveis (a) em primeira convocação, de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e (b) em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, devendo ser excluídas aquelas de titularidade da Devedora, ou que sejam de propriedade de seus respectivos Controladores ou de qualquer de suas respectivas Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do Grupo Econômico e/ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do Grupo Econômico, bem como dos respectivos diretores, conselheiros e respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau das pessoas acima mencionadas.

12.13. Quóruns Qualificados: Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização e/ou nos Documentos da Operação, as deliberações para a modificação das condições dos CRI, assim entendidas as relativas: (i) às alterações da amortização programada dos CRI; (ii) às alterações do prazo de vencimento dos CRI; (iii) às alterações da Remuneração dos CRI de cada série; (iv) à alteração ou exclusão dos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos e/ou dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos; (v) à inclusão de mecanismos de resgate antecipado facultativo, total ou parcial, dos CRI; e/ou (vi) à alteração dos quóruns de deliberação previstos neste Termo de Securitização, seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, serão tomadas por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

12.13.1. As deliberações relativas à aprovação de não adoção de qualquer medida prevista em lei ou neste Termo de Securitização, que vise à defesa dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, incluindo a renúncia definitiva ou temporária de direitos (*waiver*), serão tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Titulares de CRI, no mínimo, 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação.

12.14. Dispensa para Instalação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia de Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

12.15. Dispensa: Nos termos do artigo 25, §3º da Resolução CVM nº 60, as Partes concordam que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares dos CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; (ii) decorrer da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste Termo de Securitização; ou (iv) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos CRI.

12.15.1. Nos termos do artigo 25, §4º da Resolução CVM nº 60, as alterações indicadas na Cláusula 12.15 acima deverão ser comunicadas aos Titulares de CRI em até 7 (sete) Dias Úteis a contar da data de implementação das alterações, por meio da publicação do referido aditamento na página da Securitizadora.

12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das Assembleias Gerais de Titulares de CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, sendo que sua publicação em jornais de grande circulação não será necessária, exceto se a Assembleia Especial de Titulares de CRI deliberar em sentido diverso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DA EMISSÃO

13.1. Despesas: Sem prejuízo do disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, as despesas da Emissão serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): (i) os valores referentes às Despesas flat listadas no Anexo VIII serão retidos pela Emissora quando do pagamento do preço de integralização das Debêntures,

na primeira data de integralização das Debêntures, e (ii) as demais Despesas serão arcadas pela Emissora, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

(ii) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(iii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R$ 126.500 (cento e vinte seis mil e quinhentos reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;

(iv) remuneração do Agente Fiduciário: (i) parcela única da implantação e verificação da Destinação de Recursos Reembolso de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos

CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A parcela única de implantação será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados a título de "abort fee". A remuneração prevista neste item não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, 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. As parcelas citadas neste item 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. As parcelas citadas no item (iii). acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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; (v) a remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI e será calculada pro rata die, especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário seja obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma; (vi) adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, incluindo judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e outros. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão reembolsar todos os custos e despesas a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na forma do item (i). abaixo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM; (i) honorários advocatícios incorridos em função da prestação dos serviços e/ou na defesa dos interesses dos Titulares de CRI;

(v) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R$6.000,00 (seis mil reais) por série emitida, totalizando R$ 12.000,00 (doze mil reais anuais) a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração da Instituição Custodiante: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e do Termo de Securitização, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vii) remuneração da Securitizadora,

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no dia 16 de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada

nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R$ 25.000,00, a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a data da integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$600,0 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, limitado a R$5.000,00 (cinco mil reais) incluindo (1) esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, (2) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleia especiais, (3) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (4) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (5) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e (6) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(viii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(ix) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(x) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(xi) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xii) despesas relativas ao registro da Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xiii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiv) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.1.1. Quaisquer Despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da Emissão serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função: (i) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); (ii) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e (iii) publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

13.2. Despesas Suportadas pelos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 14.1. deste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles mediante aporte de recursos do Patrimônio Separado.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos Créditos Imobiliários, que remunera aos CRI objeto desta Emissão, conforme o presente Termo de Securitização.

13.3. Responsabilidades dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2. acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

(a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 14.1 deste Termo de Securitização;

(b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14 deste Termo de Securitização.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as obrigações de eventuais aportes de recursos na Conta Centralizadora, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para fazer frente a tal obrigação, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual Remuneração a que esse Titular dos CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário e/ou pelos demais Titulares dos CRI adimplentes com estas despesas.

13.4. Recursos Excedentes após Pagamento das Despesas: Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, incluindo-se o reembolso aos Titulares dos CRI de quaisquer valores aportados pelos mesmos conforme disposto no item 13.3(b) acima, sobejarem Créditos Imobiliários seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora, em até 1 (um) Dia Útil, sendo que os créditos na forma de recursos líquidos de tributos (incluindo seus rendimentos

líquidos de tributos) também devem ser restituídos à Devedora no mesmo prazo, ressalvados à Emissora os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.5. Substituição do Banco Liquidante: A Emissora poderá, no período de vigência dos CRI, promover a substituição do Banco Liquidante dos CRI e do Escriturador sem a necessidade de aprovação dos investidores, desde que atendidas as seguintes condições: (a) que a instituição que venha a substituir esteja entre as Instituições Financeiras Permitidas; e (b) que não acarrete custo adicional às despesas da emissão já contratadas, conforme descrito nas alíneas acima.

13.6. Fundo de Despesas: A Emissora descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas na Cláusula 13.1. acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais), durante toda a vigência dos CRI.

13.6.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que Devedora Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.6.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Emissora deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Devedora, solicitando a sua recomposição. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.6.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

13.6.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente

tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Emissora com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 13.6.5 abaixo.

13.6.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.6.4 acima, sejam pagas pela Emissora com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora à Emissora no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Emissora, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes.

13.6.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Emissora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.6.10 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Devedora e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Emissão, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado, sendo que, neste caso, os valores pagos pelos titulares dos CRI deverão ser incorporados ao saldo devedor dos CRI.

13.6.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.6.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.6.6 acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos deste Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 13.6.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista neste Termo de Securitização.

13.6.8. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Emissora estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora com estas despesas.

13.6.9. Em nenhuma hipótese a Emissora incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.6.10. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso,

notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento) , sendo que, caso a mora tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas, tais encargos não terão efeito.

13.6.11. Caso a Devedora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Emissora a título de dolo ou culpa, a Emissora obriga-se a ressarcir a Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Emissora.

13.6.12. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído pela Emissora e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Emissora, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

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

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

14.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI:

(a) **Imposto sobre a Renda (IR)**:

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A princípio, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, de acordo com o 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).

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro, residente ou domiciliado no exterior, inclusive em países com tributação favorecida.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995, artigo 71 da Instrução Normativa RFB nº 1585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018).

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de

câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos e imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; (b) no caso das cooperativas de crédito, à alíquota de 20% (vinte por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (c) no caso bancos de qualquer espécie, à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento) até o dia 31 de dezembro de 2021 e 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021). As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997).

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033). Essa isenção, se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015). Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532/97. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95, na redação dada pela Lei 9.065 de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014) e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"), conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por certificados de recebíveis de agronegócio detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585, 31 de agosto de 2015).

Conceitualmente, são entendidos como JTF aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas JTF os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010.

(b) **Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):**

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 199, artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8426/2015, estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

(c) **Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)**

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio:

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários:

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme art. 32, §º, inciso VI do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI (excetuados os atos e fatos relevantes da administração ordinária da Emissora), bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI, serão realizados conforme aplicável, na página da rede mundial de computadores da Emissora e no Sistema Empresas.Net, sendo encaminhados pela Emissora ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI na forma prevista neste Termo. Não se admite que a segunda convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI seja providenciada conjuntamente com a primeira convocação.

15.1.1. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E CUSTÓDIA DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro e Custódia do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na B3 na forma do § 1º do artigo 26 da Lei nº 14.430 e será custodiado na Instituição Custodiante na forma dos artigos 33 I e 34 da Resolução CVM 60, devendo uma via original digital ser entregue à Instituição Custodiante em até 1 (um) Dia Útil contado da assinatura do referido documento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Para a Emissora:
OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01455-000
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

Para o Agente Fiduciário:
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte
CEP 04.534-004– 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; af.assembleias@oliveiratrust.com.br; af.precificacao@oliveiratrust.com.br (esse último para preço unitário do ativo)

17.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando (i) entregues nos endereços acima mencionados sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio; ou (ii) por fax ou 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).

17.1.2. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo de Securitização serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das

Partes.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FATORES DE RISCOS

18.1. Fatores de Risco: os fatores de risco relativos aos CRI, à Devedora, às Garantias e à Oferta estão descritos no prospecto da Oferta.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Renúncia: 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 dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

19.2. Irrevogabilidade: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário, bem como seus sucessores.

19.3. Aditamentos: O presente Termo 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 dos CRI, exceto se disposto de outra forma acima, atuando por seus representantes legais ou procuradores devidamente autorizados.

19.4. Título Executivo: 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.

19.5. Divisibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexequível em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

19.6. Culpa ou Dolo: O Agente Fiduciário responde perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

19.7. Novação: O não exercício pela Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Termo de Securitização ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra Parte, não constituirão novação, nem prejudicarão o seu posterior exercício, a qualquer tempo.

19.8. Sucessão: O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando a Securitizadora e o Agente Fiduciário, seus eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso, a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

19.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Securitizadora e o Agente Fiduciário, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento não coincidir com Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados declarados nacionais, sábados ou domingos.

19.10. Pandemia COVID-19: As Partes declaram e reconhecem que: (i) o presente Termo está sendo firmado durante a pandemia mundial relacionada ao Covid-19; (ii) resolveram firmar o presente Termo cientes de que a pandemia causou e, ainda pode causar, severos efeitos negativos sobre a economia brasileira; e (iii) a declaração do item (ii) acima impedirá, em eventual disputa, a alegação de que a pandemia e os efeitos dela decorrentes eram fatos imprevisíveis ou caracterizadores de caso fortuito ou força maior.

19.11. 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200-2, 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, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta cláusula.

19.11.1. A assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes,

hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: : A Emissora contratou, às expensas da Devedora, a Agência de Rating para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão, devendo ser atualizada trimestralmente a partir da Data de Emissão dos CRI e ser dada ampla divulgação de tal avaliação ao mercado, sendo que a Agência de Rating atribuiu o rating preliminar "AAA(EXP)sf(bra)" aos CRI.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 536, 806, 815 e 501 do Novo Código de Processo Civil.

ANEXO I

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 1ª série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
6	18/set/23	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	100,0000%

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI 2ª série			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	17/abr/23	Sim	0,0000%
2	17/mai/23	Sim	0,0000%
3	19/jun/23	Sim	0,0000%
4	17/jul/23	Sim	0,0000%
5	17/ago/23	Sim	0,0000%
6	18/set/23	Sim	0,0000%
7	17/out/23	Sim	0,0000%
8	17/nov/23	Sim	0,0000%
9	18/dez/23	Sim	0,0000%
10	17/jan/24	Sim	0,0000%
11	19/fev/24	Sim	0,0000%
12	18/mar/24	Sim	0,0000%
13	17/abr/24	Sim	0,0000%
14	17/mai/24	Sim	0,0000%
15	17/jun/24	Sim	0,0000%
16	17/jul/24	Sim	0,0000%
17	19/ago/24	Sim	0,0000%
18	17/set/24	Sim	0,0000%
19	17/out/24	Sim	0,0000%
20	18/nov/24	Sim	0,0000%
21	17/dez/24	Sim	0,0000%

22	17/jan/25	Sim	0,0000%
23	17/fev/25	Sim	0,0000%
24	17/mar/25	Sim	0,0000%
25	17/abr/25	Sim	0,0000%
26	19/mai/25	Sim	0,0000%
27	17/jun/25	Sim	0,0000%
28	17/jul/25	Sim	0,0000%
29	18/ago/25	Sim	0,0000%
30	17/set/25	Sim	0,0000%
31	17/out/25	Sim	0,0000%
32	17/nov/25	Sim	0,0000%
33	17/dez/25	Sim	0,0000%
34	19/jan/26	Sim	0,0000%
35	18/fev/26	Sim	0,0000%
36	17/mar/26	Sim	0,0000%
37	17/abr/26	Sim	0,0000%
38	18/mai/26	Sim	0,0000%
39	17/jun/26	Sim	0,0000%
40	17/jul/26	Sim	0,0000%
41	17/ago/26	Sim	0,0000%
42	17/set/26	Sim	0,0000%
43	19/out/26	Sim	0,0000%
44	17/nov/26	Sim	0,0000%
45	17/dez/26	Sim	0,0000%
46	18/jan/27	Sim	0,0000%
47	17/fev/27	Sim	0,0000%
48	17/mar/27	Sim	0,0000%
49	19/abr/27	Sim	0,0000%
50	17/mai/27	Sim	0,0000%
51	17/jun/27	Sim	0,0000%
52	19/jul/27	Sim	0,0000%
53	17/ago/27	Sim	0,0000%
54	17/set/27	Sim	0,0000%
55	18/out/27	Sim	0,0000%
56	17/nov/27	Sim	0,0000%
57	17/dez/27	Sim	0,0000%
58	17/jan/28	Sim	0,0000%
59	17/fev/28	Sim	0,0000%
60	17/mar/28	Sim	0,0000%
61	17/abr/28	Sim	0,0000%
62	17/mai/28	Sim	0,0000%
63	19/jun/28	Sim	0,0000%
64	17/jul/28	Sim	0,0000%

65	17/ago/28	Sim	0,0000%
66	18/set/28	Sim	0,0000%
67	17/out/28	Sim	0,0000%
68	17/nov/28	Sim	0,0000%
69	18/dez/28	Sim	0,0000%
70	17/jan/29	Sim	0,0000%
71	19/fev/29	Sim	0,0000%
72	19/mar/29	Sim	50,0000%
73	17/abr/29	Sim	0,0000%
74	17/mai/29	Sim	0,0000%
75	18/jun/29	Sim	0,0000%
76	17/jul/29	Sim	0,0000%
77	17/ago/29	Sim	0,0000%
78	17/set/29	Sim	0,0000%
79	17/out/29	Sim	0,0000%
80	19/nov/29	Sim	0,0000%
81	17/dez/29	Sim	0,0000%
82	17/jan/30	Sim	0,0000%
83	18/fev/30	Sim	0,0000%
84	18/mar/30	Sim	100,0000%

ANEXO II

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Declaração da Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, de sua 134ª Emissão 2 (duas) Séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição e **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ser responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" e nos demais documentos da Emissão, bem como declara que instituiu Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, na forma do artigo 25 da Lei nº 14.430, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures.

São Paulo/SP, 14 de março de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO III

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

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: Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP
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 com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 134ª
Número da Série: 1ª (primeira) e 2ª (segunda)
Emissor: Opea Securitizadora S.A.
Quantidade: 612.102 (seiscentos e doze mil, cento e dois)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do aditamento ao Termo de Securitização na forma do artigo 9 da Resolução CVM 17.

São Paulo/SP, 14 de março de 2023.

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

_____

Nome:
Cargo:

ANEXO IV

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Declaração Acerca Da Existência De Outras Emissões De Valores Mobiliários, Públicos Ou Privados, Feitas Pelo Emissor, Por Sociedade Coligada, Controlada, Controladora Ou Integrante Do Mesmo Grupo Da Emissora Em Que Tenha Atuado Como Agente Fiduciário No Período

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 380
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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório de Destinação de Recursos, acompanhado dos seus respectivos comprovantes, referente ao período vencido em dezembro de 2021. - Relatório gerencial com o status dos contratos vigentes, nos termos do Anexo III do Contrato de Cessão Fiduciária; - Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado no RTD de São Paulo/SP; - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado no RGI competente; - Relatório Mensal de Gestão, referente ao mês de dezembro de 2021; - Laudo de avaliação dos imóveis alienados fiduciariamente. - Relatório de Medição de Obras; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente aos meses de dezembro de 2021 a janeiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 105	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 44.550.000,00	**Quantidade de ativos:** 44
Data de Vencimento: 07/04/2025	
Taxa de Juros: 9,06% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Memória de cálculo dos valores cedidos fiduciariamente da RB 44, cujo lastro é o BTS; - Cópia do livro de registro de Ações de emissão da sociedade RB 44, constando a averbação do 1º Aditamento à Alienação Fiduciária de Ações; - Cópia da Alteração do Contrato Social da sociedade RB 46, constando a averbação do 1º e 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Quotas; e - Cópia do 2º Aditamento à Alienação Fiduciária de Imóvel para fins de constar o novo valor de garantia imobiliária, nos termos da cl. 6.1.2.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos decorrentes da CCB nº 100114110002900 emitida pela RB Commercial Properties 46; (ii) Alienação Fiduciária de Ações da RB Commercial Properties 44; (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal de 31.5126464% do Imóvel objeto da matrícula 84.418 do Registro de Imóveis de São José dos Pinhais, PR; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas da RB Commercial Properties 46 Empreendimentos Imobiliários Ltda; (v) Aval prestado pel Sr. Joel Malucelli, (vi) Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes do Contrato de Locação do Empreendimento, cuja devedora é a Volvo do Brasil Veículos Ltda, bem como da Conta Vinculada RB 44, sendo certo que os direitos creditórios com vencimento no período de 11/2015 a 04/2017, inclusive, estão liberados da cessão fiduciária, conforme AGT de 26/10/2015; e (vii) Fundo de Reserva no montante de R$1.136.000,00, conforme AGT de 30/10/2015.

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. 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: 116	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 262.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 262
Data de Vencimento: 04/12/2024	
Taxa de Juros: 10,8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB 100114120007800, cuja devedora é a VLI Multimodal S.A.; e (ii) Aval prestado pela VLI S.A. no âmbito da CCB.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 214	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 23.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 23000
Data de Vencimento: 29/04/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências atualizadas: - Fundo de Despesas e Fundo de Reserva, referente ao mês de fevereiro; - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019, referente ao período de Dezembro de 2020 a dezembro de 2021; e - Documentos faltantes da nova destinação: (i) cópia de 04 TEDs de R$ 800 Mil, referente a compra do imóvel. O CVC prevê 05 parcelas.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessões Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Alienações Fiduciária de Quotas; (iv) Fiança; (v) Fundo de Reserva e (vi) Fundo de Despesas.	

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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.	
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: Pendência: - Apólice de Seguro renovada, com data base a partir de 2021.04.15.
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: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - 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, para fins de caracterização dos recursos oriundos da CCB, nos termo do Termo de Securitização e da CCB conjugado com os itens 25 e 30 do Ofício CVM 02/2019. Períodos de referência 2021.05.01 a 2021.11.01; Pendencias objeto de AGT, cujo prazo foi prorrogado até 31/05/2020: - Cópia das Notificações, preparada na forma do Anexo II da Cessão Fiduciária, formalizando a Cessão Fiduciária.	
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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$	

76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária;
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; 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 não pecuniárias: - 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 do comprovante de transferência do Preço de Aquisição (1º tranche de R$ 76.237.400,00 e 2º Tranche de 25.000.000,00); e - Cópia da Apólice de Seguro Patrimonial contendo a Ribeira como beneficiária.	
Garantias: (i) Fiança; (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: - Cópia da 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. - 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; - Relatório Semestral de Destinação de Recursos nos moldes do Anexo VI, da Escritura de Debêntures acompanhado (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização. Período de referência 2021.03 a 2021.08 e 2021.09 a 2022.02 - Regularizar o Evento de Vencimento Antecipado, descrito no item (dd) da Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures e Cláusula 12.1 (ee) do Termo de Securitização, prorrogando o	

prazo inicialmente deliberado AGT 17/09/2020 , sendo certo que a Devedora deverá regularizar tal evento até 31 de dezembro de 2021; - Cópia da Demonstrações Financeiras Completas (Casa dos Ipês Empreendimento Imob S.A.), acompanhada do Relatório da Administração e do Relatório da Deloitte Touche, referente ao mês de 2020; e - Destinação de Recursos: (i) do cronograma físico-financeiro de avanço de obras dos Imóveis Lastro; (ii) do relatório de medição de obras dos Imóveis Lastro que tenham sido emitidos pelos técnicos responsáveis pelas obras durante o referido semestre; (iii) dos documentos societários que comprovem a participação da Devedora e/ou da Fiadora 1 em outra empresa do grupo em caso de utilização de recursos por sociedade do seu grupo econômico; ou (iv) de qualquer documento societário que comprove o direcionamentos dos recursos e sua utilização, referente ao período de Setembro de 2020 a Fevereiro de 2021; e - Comprovação de quitação da dívida igual ou superior a R$ 1.000.000 objeto do item "iii" da AGT de 17/09/2020.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas JFL Rebouças; e (iv) Fiança.

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 fevereiro de 2022; e - Confirmação da conclusão das benfeitorias, bem como o Relatório Fotográfico, acompanhando do Relatório Físico Financeiro dos custos e informações das obras realizadas.	
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; e - Relatório de Rating da Emissão, referente ao 1º Trimestre de 2022.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A
Ativo: CRI

Série: 355	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20
Data de Vencimento: 26/05/2025	
Taxa de Juros: IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Relatório Semestral de Destinação de Recursos, nos moldes do Anexo IV da Escritura de Debêntures, bem como os documentos (i) acompanhado dos contratos de locação vigentes do semestre anterior e objeto dos Imóveis 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 objeto da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior; e (iii) dos comprovantes de pagamentos das despesas relativas à construção, expansão, desenvolvimento e reforma dos Imóveis objeto de locação e da construção, expansão, desenvolvimento e reforma tenham sido destinadas no semestre anterior. Obrigação referente a destinação vencida em dezembro de 2021. - Verificação do índice de cobertura, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; e - Verificação do Fundo de Reserva, referente a agosto de 2021 a fevereiro de 2022.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (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: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Relatório de Acompanhamento, informando o valor total dos recursos obtidos pela Devedora em razão do recebimento dos recursos líquidos das Debêntures efetivamente destinado pela Devedora para o Empreendimento Imobiliário, acompanhado do relatório de medição de obras elaborado pelo técnico responsável pelo Empreendimento Imobiliário relatório mensal de obras (Destinação dos Recursos), referente ao período junho de 2021 a janeiro de 2022; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente e a consequente anotação da Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel, observada ainda a incidência de multa prevista na cláusula 7.2.2 e seguintes da Escritura de Emissão; - Índice Mínimo de Recebíveis, referente aos meses de dezembro de 2021 a fevereiro de 2022; - Relatório de Medição das Obras devidamente emitido pelo Agente de Medição, referente aos meses de agosto de 2021 a fevereiro de 2022; - Cópia do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como a obtenção do registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes; - Cópia digital da averbação no livro de registro das Debêntures da Devedora, cópia digital de inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures; - Cópia da Escritura de Emissão de Debênture devidamente registrada na JUCESP; e - Cópia do Ato Societário da Companhia (Lote 05), devidamente arquivada na JUCESP e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal Gazeta de São Paulo.	
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: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 366	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 27/06/2025	
Taxa de Juros: CDI + 4,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: - Declaração de Destinação de Recursos, devidamente assinada pelo diretor financeiro da Devedora no formato constante do Anexo XII ao presente Termo de Securitização, bem como o Cronograma Fisico Financeiro e o Relatório de Medição de Obras, devidamente assinado responsável técnico. Período de referência dezembro de 2021. - Cópia da Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente registrado no RTD de São Paulo; - Cópia da Escritura de Debêntures, bem como o 1º Aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrados na JUCESP; e - Cópia dos Contratos Sociais das Sociedades atualizado e registrados, bem como os balanços anuais das Sociedades, assinados e não auditados.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas.	

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras e Fundo de Reservas

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: - Apuração do fundo de reserva (Mínimo equivalente às 3 (três) próximas parcelas de Amortização e Remuneração), de setembro de 2021 a março de 2022; - Descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento aplicado no respectivo período, respeitado o prazo limite da Data de Vencimento, nos termos do Anexo VIII, juntamente com Cronograma Físico-Financeiro, relatório de medição de obras devidamente assinado pelo responsável técnico da obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato XML de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos e atos societários, referente a primeira verificação; - Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos RTDs de Florianópolis - SC, Rio de Janiero - RJ e Porto Alegre - RS; - Registro do Contrato de Cessão Fiduciária nos RTDs de São Paulo - SP e Florianópolis - SC; - Comprovante de notificação da Cessão Fiduciária; - Escritura de Emissão de Debêntures registrada na JUCESC; - Livro de Registro de Debêntures Nominativas e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas; - Cópia autenticada e registrada na Junta Comercial com a alteração do Estatuto Social das Fiduciantes para formalizar a Alienção Fiduciária de Ações e da Cessão Fiduciária; - Livro de ações da USF Incorporadora SPE S.A. formalizando a alienação fiduciária das ações; - Aditamento à Escritura de Emissão formalizando a convolação da Emissão para da Espécie com Garantia Real; - Demonstrações financeiras da Bewiki Consultoria Empresarial LTDA, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; - Demonstrações financeiras da BP Consultoria e Real	

Participações, acompanhada do balanço social ou declaração do imposto de renda do exercício encerrado; e - Declaração da UFS Incorporadora SPE S.A, informando a não ocorrência de evento de vencimento antecipado.
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, Fundo de Obras 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: - 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; - Notificações de ciência da Cessão Fiduciária, nos moldes previstos no Contrato de Cessão Fiduciária; e - Alienação Fiduciária de Imóvel, devidamente registrado no RGI competente, bem como a(s) matrícula(s) contendo o referido registro.	
Garantias: (i) Fundo de Reserva a ser constituído até o 36º mês contado da Data de Emissão; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da Locação; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da venda ou financiamento bancário dos imóveis CCV e ou dos Imóveis SPE; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóveis CCV; e (v) Alienação Fiduciária dos Imóveis SPE;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 415	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 35.440.000,00	**Quantidade de ativos:** 35440
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,28% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor,	

data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A	
Ativo: CRI	
Série: 416	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 8.860.000,00	**Quantidade de ativos:** 8860
Data de Vencimento: 20/11/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,78% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências Consolidadas: - Declaração atestando a não ocorrência de eventos de vencimento antecipado; - Demonstrações Financeiras completas da Emissora (Maiojama) e dos Fiadores, incluindo demonstrações consolidadas e parecer de auditor independente, exercício social de 2021; - Verificação do fundo de despesas, referente ao mês de janeiro de 2022; - Verificação do fundo de reserva, referente ao mês de janeiro de 2022; - Livro de Registro de Ações da Anita e da DBM, devidamente autenticado pela JUCISRS. - envio da Carteira de obras da Emissora, relacionando todos os empreendimentos da qual a Emissora participa, sendo que tal relatório deverá conter (i) nome do empreendimento, (ii) data de lançamento, (iii) data estimada de entrega, (iii) localização, (iv) percentual detido pela Emissora e quem são os sócios, se aplicável, (v) número de unidades, (vi) número de unidades vendidas,(vii) custo de obra, (viii) VGV, (ix) percentual de evolução física, (x) créditos recebidos e créditos a receber, (xi) valor estimado de unidades em estoque, (xii) funding para construção (banco financiador, valor aprovado, valor a liberar, saldo devedor, data de vencimento, referente ao 1º Trimestre de 2022; - envio da abertura do endividamento consolidado da Emissora, contemplando relatório indicativo de todas as dívidas e/ou antecipações de recebíveis contratadas com demais instituições financeiras e/ou fundos de investimento e/ou factorings, contemplando, no mínimo, valor total contratado, saldo devedor, taxa de juros, prazo total e prazo para vencimento, referente ao 1º trimestre de 2022; e - relatório de vendas das Unidades em Garantia dos seus respectivos Empreendimentos, referente ao mês de janeiro de 2022. - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (Anita), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; e - Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis; - 1° Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (MW), registrado no RGI, bem como as matriculas dos imóveis.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Ações; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária do Terreno; (iv) Cessão Fiduciária de Cotas; (v) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (vi) Fiança.	

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: 100% do IPCA + 7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 15/10/2036	
Taxa de Juros: IPCA + 5,9% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis e (ii) Patrimônio Separado e Regime Fiduciário	

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: 19/05/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis - 27.589 Debêntures, que totalizam 100% do valor total da Emissão; (ii) Fiança - prestada pelos Fiadores LUCIENE DALTRO SIVIERO e RUDSON ALEXANDRE MATSUYAMA; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - o Regime Fiduciário abrange abrange, para esta Emissão, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiança, o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva e o Patrimônio Separado é composto pelos Créditos Imobiliários, pelas Garantias e pelos recursos, mantidos na Conta do Patrimônio Separado, até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 45.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 45000
Data de Vencimento: 22/05/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 8% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: IPC + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Promessa de Cessão Fiduciária; (v) Razão de Garantia; (vi) Fundo de Despesas; (vii) 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: 100% do CDI + 1,85% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

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: 100% do IPCA + 10,25% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Participações; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (v) Fundo de Despesa; (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: 100% do IPCA + 8,2774% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fiança; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Cessão Fiduciária.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, em favor da Emissora; (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, em favor da Emissora; (iv) Alienação Fiduciária de Participação Societária em Projeto Hoteleiro; a ser constituída.(v) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias: a alienação fiduciária das frações ideais correspondente a 99,6261% (noventa e nove inteiros e seis mil, duzentos e sessenta e um décimos de milésimo por cento), 99,3649% (noventa e nove inteiros e três mil, seiscentos e quarenta e nove décimos de milésimo por cento) e 97,6362% (noventa e sete inteiros e seis mil, trezentos e sessenta e dois décimos de milésimos por cento) equivalentes às áreas de 220.4842ha, 129.5822ha e 752.1635ha dos Imóveis Moréias, conforme atualmente descritas nas respectivas matrículas nº 41, 231 e 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE.(vi) Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias Fase de Prototipia 1: a alienação fiduciária da fração ideal de	

0,6392% (seis mil e trezentos e noventa e dois décimos de milésimo por cento) equivalente à área de 4,9240ha a ser destacada da Matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase de Prototipia 1 e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1, respectivamente); (vii) Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento: a alienação fiduciária da área de 7,3875ha equivalente a fração ideal de 0,9589% (nove mil e quinhentos e oitenta e nove décimos de milésimo por cento) a ser destacada da matrícula nº 232 do Cartório Moreira de Castro de Registro de Imóveis da Camocim ? CE (Imóveis Fase 1 Barlavento e Alienação Fiduciária de Imóveis Fase 1 Barlavento, respectivamente e em conjunto com Alienação Fiduciária de Imóveis Moréias, Alienação Fiduciária de Imóveis Fase de Prototipia 1; (ix) Fiança; (x) 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; (xi) Fundo de Despesas: A Emissora constituirá, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com recursos da integralização dos CRI na Conta do Patrimônio Separado, 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. (xii) 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.

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. (iii) Fundo de Reserva, nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente se obrigou a constituir, mediante crédito na Conta Centralizadora, na data do pagamento do valor da cessão, autorizando, desde já, a Emissora a descontar do valor da cessão a ser pago ao Cedente, na 1ª (primeira) data da liquidação dos CRI, o Fundo de Reserva, no valor inicial de R$ 147.205,00 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e cinco reais), o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à emissão dos respectivos CRI.	

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: 100% do IPCA + 8,1866% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Garantia CDHU, (ii) Garantia CPP, (iii) Fundo de Reserva, (iv) Fiança 01 e (v) Fiança 02.	

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: 21/08/2037	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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, na qualidade de fiadora a Athon Energia (iv) Fundo de Despesas; (v) Fundo de Liquidez, a Emissora constituirá, na Conta do Patrimônio Separado, o fundo de liquidez, em valor que deverá corresponder ao montante equivalente a 2 (duas) parcelas de amortização e remuneração dos CRI, calculadas pela média das próximas 12 (doze) parcelas de amortização programada e remuneração dos CRI sendo este cálculo realizado em cada Data de Verificação pela Emissora. (vi) Fundo de Juros, será constituído, ainda, na Conta do Patrimônio Separado, fundo para fazer frente ao pagamento das parcelas de remuneração dos CRI, da seguinte forma: (i) Na data da primeira integralização dos CRI da 1ª Série, será retido na Conta do Patrimônio Separado, montante equivalente às próximas 3 (três) parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; (ii) Na data da segunda integralização dos CRI da 1ª Série, será retido o montante equivalente a outras três parcelas de remuneração dos CRI da 1ª Série; e (iii) Na terceira data de integralização dos CRI, será retido montante equivalente ao pagamento dos juros dos CRI da 1ª Série até 22 de janeiro de 2024.	

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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 e da fração ideal correspondente à 85% (oitenta e cinco inteiros por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 75.757, ambos 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 - como fiador PAULO DE BARROS STEWART. (v) Fundo de Reserva.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 64
Volume na Data de Emissão: R$ 63.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 63000
Data de Vencimento: 23/09/2032	
Taxa de Juros:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel: O imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote 7-A, Quadra 27, loteamento Parque Industrial Betim, Betim, estado de Minas Gerais, CEP: 32.631-052, com área de 234.471,27 m² (duzentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e setenta e um vírgula vinte e sete metros quadrados), objeto da matrícula n° 180.388, do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária;	

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: 100% do IPCA + 6,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: a Fiduciante aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do imóvel localizado na Rua Sucupira, s/n, Lote nº 07-A, Quadra nº 27, do loteamento denominado ?Parque Industrial de Betim?, no município de Betim, estado de Minas Gerais, com área de 234.471,27m², objeto da matrícula n° 180.388 do Cartório de Registro de Imóveis de Betim, estado de Minas Gerais. (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, 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; 1.1.2 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.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 55
Volume na Data de Emissão: R$ 12.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 12000
Data de Vencimento: 02/10/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) o Aval: Avalista LEONARDO RODRIGUES MORGATTO. (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: totalidade dos Direitos Creditórios, ainda 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. (iii)Fundo de Reserva: A Devedora obriga-se a constituir, na Conta Centralizadora, o Fundo de Reserva, com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, até o montante equivalente ao valor necessário para que seja atingido o Valor do Fundo de Reserva. (iv) Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão, será constituído, na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, o que será feito com recursos deduzidos, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora.	

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:	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (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: 100% do IPCA + 8,9157% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas: quotas de emissão da Sanema de que é titular, A Alienante declara, inicialmente, que o valor das quotas de emissão da Sanema era de R$249.866.000,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil reais) em 30 de junho de 2022 com base patrimônio líquido indicado do balanço patrimonial da Sanema disponível nas demonstrações financeiras intermediárias do período de 6 (seis) meses encerrado em 30 de junho de 2022 da Conasa (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança: Como fiadora Conasa.	

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: 100% do IPCA + 9,75% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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) Aval, prestado por BREOF III ? FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA, representado por sua gestora VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., (iii) Fiança (iv) 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.	

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: 100% do IPCA + 9,17% a.a. na base 252.	

Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: (iii) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 59
Volume na Data de Emissão: R$ 7.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 7500
Data de Vencimento: 24/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 10% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis: Conforme constantes no contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. (ii) Fiança: fiadores DIEGO MENDES ROCHA, e BARUK LABORATÓRIOS LTDA.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 10.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 10000
Data de Vencimento: 19/09/2029	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 12% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Como fiadores VALDÉCIO ANTONIO BOMBONATTO, ALMIR JORGE BOMBONATTO. (ii) Cessão fiduciária de Direitos Creditórios:	

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: 100% do IPCA + 8,9066% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis:	

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: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 76
Volume na Data de Emissão: R$ 13.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 13000
Data de Vencimento: 23/08/2032	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária dos Aluguéis Mensais: A Cessão Fiduciária sobre o percentual equivalente a 4,4% dos Aluguéis New Space Galpão, bem sobre a totalidade dos Aluguéis Máxima, Aluguéis Multilaser e Aluguéis New Space Edifício, de titularidade da Cedente, decorrentes do Contrato de Locação Locação New Space Galpão, do Contrato de Locação Máxima, do Contrato de Locação Multilaser e do Contrato de Locação New Space Edifício (Aluguéis Cedidos Fiduciariamente), sob a Condição Resolutiva, nos termos da Cláusula Sétima do Contrato de Cessão. (ii) Seguro dos Imóveis: Nos termos dos Contratos de Locação, as Locatárias deverão manter, por todo o prazo de vigência dos Contratos de Locação, seguro patrimonial, em seguradora já contratada, para cobertura de eventuais danos e/ou prejuízos causados aos Imóveis. (iii) Fundo de Despesas: Após a subscrição e integralização da totalidade dos CRI, a Emissora constituirá um fundo de despesas, na Conta Centralizadora, por meio da retenção de parte do Preço de Aquisição em montante equivalente a R$ 50.000,00.	

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: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 62
Volume na Data de Emissão: R$ 12.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 12250
Data de Vencimento: 20/10/2031	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 11% 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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 21.400.000,00	**Quantidade de ativos:** 21400
Data de Vencimento: 21/10/2030	
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: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora	

a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

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: 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: os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Contrato; (ii) Fundo de Despesas. Em adição à Garantia, será constituído na Conta Centralizadora, o Fundo de Despesas, em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que corresponderá a R$1.855.156,09., Os recursos do Fundo de Despesa serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento das Despesas pela Securitizadora no âmbito da Operação, sendo certo que o valor decorrente das Despesas Iniciais não será pago com os recursos do Fundo de Despesa; (iii) Fundo de Reserva. Sem prejuízo do Fundo de Despesas mencionado acima, em garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações Garantidas, a Securitizadora reterá por todo o período de vigência da operação, em conta bancária aberta para esta específica finalidade, o valor correspondente à 6 (seis) parcelas mensais da Remuneração, correspondente à R$6.572.757,92	

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: 100% do CDI + 3,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: (ii) 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; (iii) 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. (iv) 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Fundo de Despesas: A Securitizadora constituirá, ainda, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Despesas do Preço de Cessão, o Fundo de Despesas, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos serão utilizados para o pagamento das despesas da Operação de Securitização. (iii) Fundo de Reserva: A Securitizadora constituirá, por conta e ordem do Cedente, mediante a retenção do Valor Inicial do Fundo de Reserva do Preço de Cessão, o Fundo de Reserva, que ficará mantido na Conta Centralizadora, cujos recursos poderão ser utilizados Securitizadora.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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:** 85
Volume na Data de Emissão: R$ 15.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 15000
Data de Vencimento: 25/11/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (iv) Fundo de Reserva (v) Fundo de Despesas	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 114
Volume na Data de Emissão: R$ 38.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 38500
Data de Vencimento: 18/12/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 1,8% 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:** 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.	

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: CDI + 104% 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança: Quando denominados em conjunto, AROLDO RODRIGUES DA SILVA., ALESSANDRA CÉLIA CARVALHO DA SILVA e JOÃO PEDRO SOARES RODRIGUES. (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Cessão Fiduciária, (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, nos termos da Cláusula 5.4 do Termo de Emissão, o Fundo de Obras, cujos recursos serão destinados ao desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo da Destinação Futura e liberados à Devedora nos termos das Cláusula 5.5 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:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:	

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: 14/05/2026	
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) Fiança: outorgada pela JHSF em favor da Devedora.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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. (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: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) o Aval: LEONARDO RODRIGUES MORGATTO (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, constituída pela Devedora, na qualidade de titular e fiduciante, em benefício da Securitizadora, na qualidade de fiduciária, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas. (iii) o Fundo de Despesas: O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora, por meio da dedução, pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, dos recursos depositados na Conta Centralizadora até o montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, que conterá recursos para fazer frente às despesas do Patrimônio Separado, observadas as regras estabelecidas na Escritura de Emissão.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 93
Volume na Data de Emissão: R$ 40.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 40000
Data de Vencimento: 09/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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:** 110
Volume na Data de Emissão: R$ 43.250.000,00	**Quantidade de ativos:** 43250
Data de Vencimento: 24/12/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Contrato(s) de Alienação Fiduciária de Imóveis: Sob matricula 236.987, RGI 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo- SP, com endereço na Av. Morumbi, 1566, Morumbi, 05606-100, São Paulo/SP. (iii) Contrato de Alienação Fiduciária de Participações: neste ato, aliena(m) e transfere(m), 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 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) Contrato de Cessão Fiduciária: neste ato, cede(m) e transfere(m), 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.	

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: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadoras: (i) SPE 1599, (ii) SPE 1599, (iii) SPE 6383, (iv) SPE 6383, (v) SPE 6383, (vi) SPE 9621 e (vii) SPE 9871 (II) Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações cada Cedente Fiduciante cede e transfere, em caráter irrevogável e irretratável: (i) totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade das SPEs o direito ao recebimento de todas e quaisquer quantias ou importâncias devidas pelas contrapartes, (ii) demais direitos principais e acessórios, atuais ou futuros, oriundos ou relacionados com cada Contrato Cedido, (iii) o direito ao recebimento de todas e quaisquer outras quantias ou importâncias devidas às SPEs e à Emissora, (iv) todos os direitos, presentes ou futuros e créditos das SPEs oriundos dos seguros contratados no âmbito dos Projetos e (v) a totalidade dos recebíveis, créditos e direitos, principais e acessórios, de titularidade de cada uma das Contas Arrecadadoras das SPEs e Conta Centralizadora da Cessionária Fiduciária (III) Alienação Fiduciária de Participações Societárias: (i) 100,00% das ações de emissão da Emissora, de titularidade da Norsk Solar e da NIC, (ii) A totalidade das quotas de emissão da UFV MG XXXIV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXXV Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV, MG XXX Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., e UFV MG XXVIII Equipamentos Fotovoltaicos Ltda., de titularidade da GD Energia e da GD Holding, (iii) 100,00% da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos à Emissora, direta ou indiretamente, sob qualquer forma ou a qualquer título, em razão dos seguintes eventos, desde que autorizados neste instrumento e/ou na Escritura de Emissão de Debêntures, (iv) A totalidade da participação societária, dos bens e dos direitos atribuídos às SPEs, (v) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência, direito de subscrição em aumento de capital direta ou indiretamente, à Norsk Solar e à NIC, (vi) A totalidade das opções, bônus de subscrição, debêntures conversíveis, debêntures permutáveis, direito de preferência à GD Energia e à GD Holding, (vii) A totalidade dos rendimentos ou direitos oriundos, relacionados e/ou derivados, direta ou indiretamente, das Ações Oneradas de propriedade da Norsk Solar e da NIC, (viii) A totalidade dos Rendimentos, das das Quotas Oneradas de titularidade da GD Energia e GD Holding (IV) Alienação Fiduciária de Bens e Equipamentos: As Alienantes Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável prometem alienar e transferir, em caráter irrevogável e irretratável, em favor da Fiduciária: (i) os Bens e Equipamentos serão de sua exclusiva titularidade, podendo dispor, alienar sob qualquer forma ou, ainda, oferecer em garantia, sem qualquer óbice, de forma direta ou indireta, (ii) encontrar-se-ão livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, não sendo objeto de qualquer medida judicial, administrativa ou extrajudicial. (V) Alienação Fiduciária de Direito de Superfície: A ser constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de direito de superfície	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
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 + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: Como avalista: Helbor e Toledo Ferrar (II) Alienação Fiduciária de Participações: Foi atribuído o valor de R$ 23.311.500,00 às Participações objeto da AFP (III) Fundo de despesas: Como fundo de despesa foi constituído o valor de R$ 140.116,88 (IV) Fundo de reserva: Como fundo de reserva foi constituído o valor de R$ 1.268.519,17	

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: 10/03/2031	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 1	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 22/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: 13,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóvel: A fiduciariante alienar: (i) o terreno de matrícula nº 103.272 registrado no 2° registro de imóveis de Florianópolis e (ii) futuramente a totalidade das unidades autônomas do Empreendimento ?Makai Beachfront Novo Campeche (II) Alienação Fiduciária de Quotas: A alienação fiduciária de 100% das quotas da Devedora, de titularidade da Avalista PJ e do GRUPO OAD INCORPORAÇÕES LTDA (III) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Cessão fiduciária dos direitos creditórios futuros 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.	
Garantias: (I) Regime fiduciário e o Patrimônio Separado: Sobre (i) os créditos imobiliários 1 representados integralmente pela CCI Locação 1, (ii) os Créditos Imobiliários 2, representados integralmente pela CCI Locação 2, (iii) os Créditos Imobiliários 3, representados integralmente pela CCI Locação 3 e (iv) pela Conta Centralizadora	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 11
Volume na Data de Emissão: R$ 5.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 5000
Data de Vencimento: 22/06/2042	
Taxa de Juros: IPCA + 15% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados	

pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 100% do IPCA + 9,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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: 100% do IPCA + 7,7% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Fiança; (iv) Aval; (v) Fundo de Reserva; (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: 100% do IPCA + 8,2243% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fundo de Despesas.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 65
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 06/09/2032	
Taxa de Juros: 100% do IPCA + 7,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão 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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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:** 73
Volume na Data de Emissão: R$ 3.600.000,00	**Quantidade de ativos:** 3600
Data de Vencimento: 21/10/2030	
Taxa de Juros: 100% do ANBID + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Alienação Fiduciária de Imóveis: aliena fiduciariamente e transfere a propriedade resolúvel e a posse indireta à Fiduciária dos Imóveis do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Garantia descritos e caracterizados conforme lista e cópia das matrículas constantes dos Anexos I (II) A Coobrigação: o. Nos termos dos artigos 296 e 818 a 839 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência da totalidade dos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento dos créditos Imobiliários. (III) a Fiança: (i) JATOBÁ HOLDING LTDA; (ii) FLORESTA AGRONEGÓCIO PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA. (IV) o Aval; (V) o Fundo de Despesas: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização (VI) o Fundo de Reserva: Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente autorizou a Emissora a reter do Valor de Cessão o montante equivalente a: (i) R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para fins de composição de um fundo de reserva, que terá por finalidade suportar, em caso de insuficiência dos Créditos Imobiliários, os pagamentos devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: CDI + 12,99% 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:** 88
Volume na Data de Emissão: R$ 52.500.000,00	**Quantidade de ativos:** 52500
Data de Vencimento: 25/06/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 12,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: Imóvel alienado 100%, sob matricula 264.019, registrado no cartório de imóveis 18º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo, SP. (iii) Alienação Fiduciária de Participações: (iv) Cessão Fiduciária: cede(m) e transfere(m), 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, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, do Decreto-Lei 911, do artigo 18 da Lei 9.514, e demais disposições aplicáveis. (v) Fundo de Reserva:

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 103
Volume na Data de Emissão: R$ 40.291.000,00	**Quantidade de ativos:** 40291
Data de Vencimento: 12/04/2038	
Taxa de Juros: 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fundo de reserva: Mantido na conta da centralizadora (II) Alienação Fiduciária: (i) a Cessionária pagará às Cedentes, observada a proporção dos Créditos Imobiliários cedidos por cada Cedente, o valor efetivamente recebido pela Cessionária em razão da subscrição e integralização dos CRI, caso todos os CRI sejam integralizados, a AF será no valor liquido de 79.690.200,33. (III) Patrimônio Separado instituído pelo Regime Fiduciário	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 2	**Emissão:** 121
Volume na Data de Emissão: R$ 29.200.000,00	**Quantidade de ativos:** 29200
Data de Vencimento: 24/01/2026	
Taxa de Juros: CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiador: (i) GRIFE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, (ii) GRIFE INCORPORAÇÕES & CONSTRUÇÕES LTDA, (iii) FGM 01 SPE LTDA, (iv) JARDINS 01 SPE LTDA, JARDINS 02 SPE LTDA, JARDINS 03 SPE LTDA, FERNANDO SILVA GOUVEA GRINBERG e LUIZ AUGUSTO IERVOLINO PEREIRA (II) Alienação fiduciária de participações: As Sociedades devem passar a direcionar toda e qualquer Distribuição, presente e futura exclusivamente para Conta da Operação, até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas. (III) Alienação Fiduciária de imóveis: (i) Imóvel Benedito, matricula 42,170 e 42,171, registrado no 13° RGI de São Paulo, SP, (ii) Imóvel grama, matrícula 166.577, registrado no 1° RGI de Jundiaí de São Paulo, (iii) imóvel Portugal, matrícula 141.740, registrado no 4° RGI de São Paulo e imóvel Veneza, matrícula 108.012 registrado no 4/ RGI de São Paulo (IV) Cessão Fiduciária: Os recursos oriundo dos devedores de deverão ser pagos na conta arrecadadora e posteriormente transferidos para a conta da securitizadora (V) Fundos: Serão constituídos os seguintes fundos (i) fundo de despesa que será destinado ao pagamento das despesas da operação, (ii) fundo de juros que serão utilizados pela securitizadora para fazer frente ao pagamento dos CRI (iii) fundo de obras a ser destinado integralmente às despesas da obra e (iv) fundo de reserva para cobrir a eventual inadimplemento de obrigações pecuniárias por parte da Devedora e/ou de Garantidores assumidas os fundos serão mantidos na conta da operação.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos; (iii) Alienação Fiduciária de Ações; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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; (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) o Fundo de Reserva; (v) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
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. e outras duas pessoas físicas; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 3	**Emissão:** 63
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 17/01/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 6,3759% 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:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 4	**Emissão:** 94
Volume na Data de Emissão: R$ 0,00	**Quantidade de ativos:** 0
Data de Vencimento: 20/12/2032	
Taxa de Juros: 11% do 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: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação	

Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: Como fiadores (i) ALEXANDRE CARDOSO SAHYOUN e (ii) SAHYOUN PROPERTIES DESENVOLVIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (II) Alienação fiduciária sobre o Imóvel: Transfere fiduciariamente a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel registrado no 1° oficial de registro de imóveis de Jundiaí/SP, matrícula 172.930. (III) alienação fiduciária sobre as Participações: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas a propriedade resolúvel e a posse indireta das Participações, bem como os direitos políticos e econômicos sobre elas, incluindo todas as Distribuições e demais quantias relativas às Participações, e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada. (IV) Cessão Fiduciária: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas transfere sem reserva alguma, a propriedade resolúvel e a posse indireta de todos e quaisquer Direitos Creditórios (descritos no Anexo lista de direitos creditórios), bem como de todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da Garantia ora prestada	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 6	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária; (ii) Fundo de Despesas - constante na cláusula 10 deste Termo; (iii) Fundo de Reserva - constante na cláusula 10 deste Termo; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, pelos recursos que compõem o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva, pela Alienação Fiduciária, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão, incluindo todos seus respectivos acessórios, os quais, nos termos do artigo 25 da MP 1.103.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 20	**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: 100% do IPCA + 8,3348% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Fundo de Despesas.

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Fiança; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: 15/02/2028	
Taxa de Juros: IPCA + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (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 + 10,5% a.a. na base 252. IPCA + 9,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança prestada pelo FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPACOES MATARAZZO MULTIESTRATEGIA; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis descritos no Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Liquidez; (vi) Fundo de Reserva; e (vii) Fundo de Reserva de Parcelas.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Fiança; e (iv) Fundos.	

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Ações; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis; (iv) Fundo de Juros; (v) Fundo de Reserva; (vi) Fundo de Obra; (vii) Fiança; (viii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 16/07/2029	
Taxa de Juros: IPCA + 13% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Fundo de Despesas; (iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 523	**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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 525	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 1.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 1000
Data de Vencimento: 16/02/2052	
Taxa de Juros: IPCA + 7,3% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação fiduciária de Imóveis; (ii) Seguro de Crédito;	

Emissora: Planeta Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Série: 5	**Emissão:** 3
Volume na Data de Emissão: R$ 21.302.107,20	**Quantidade de ativos:** 90
Data de Vencimento: 10/10/2027	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Comprovação da averbação no registro de imóveis do Termo de Vistoria de Obras (TVO) do Empreendimento "Parque do Distrito", nos termos da cláusula 3.4 do Contrato de Cessão firmado em 01/12/2015.	
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:** 170
Volume na Data de Emissão: R$ 14.750.000,00	**Quantidade de ativos:** 14750
Data de Vencimento: 27/08/2032	
Taxa de Juros: IPCA + 9,39% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, devidamente arquivado na JUCEB; - 2° Aditamento ao Termo de Securitização, conforme AGT realizada em 17/11/2022; - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Relatório de Destinação de Recursos referente ao primeiro e segundo semestres de 2022.	
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: 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 Primeiro Grau dos imóveis localizados na cidade de Campinas, Estado de São Paulo e registrados sob as matrículas descritas no anexo II da escritura de emissão (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: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 13
Volume na Data de Emissão: R$ 300.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 460800
Data de Vencimento: 24/06/2024	
Taxa de Juros: CDI.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.	
Garantias: Regime Fiduciário instituído sobre os direitos creditórios do agronegócio oriundos da CPR-F.	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 18
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50
Data de Vencimento: 04/10/2023	
Taxa de Juros: 1% a.m. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de maio, junho, outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Declaração semestral (da Larco) da Destinação dos Recursos, com fundamento na destinação do CDCA e IN CVM 600.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Larco Comercial de Produto de Petróleo Ltda	

Emissora: Gaia Impacto Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 19
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30
Data de Vencimento: 29/09/2023	

Taxa de Juros: CDI.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023.
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos do agronegócio oriundos do CDCA nº. 01 emitido pela Combio Energia S.A.

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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 ao Março a Dezembro de 2021 e de Janeiro a dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Verificar se há Créditos do Agronegócio Inadimplidos por mais de 61 dias. Caso tenha, deverá ser notificado o Agente de Cobrança Judicial para proceder com a execução judicial. Cedente: - Documentos de representação da BASF, devidamente atualizados, referente ao ano de 2020.	
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 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; (ii) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Securitizadora e a Emissão; e (3) relatório consolidado da memória de cálculo dos Índices Financeiros, devidamente elaborado pela Emissora, compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos Índices Financeiros para fins de sua verificação, pela Securitizadora, dos Índices Financeiros, referente ao ano de 2021; - Cópia do balanço e demonstração de resultados da Fiadora (São Eutiquiano) relativas ao 1ºTrimestre de 2022; - 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; e - Cópia da Escritura de Debêntures, devidamente registrada na JUCESP.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; e (ii) Fiança.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI + 5,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.

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: 100% do CDI + 9,95% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Garantia fidejussória prestada pelos Avalistas e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.	

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: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 30
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 26/02/2024	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: - 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.	
Garantias: (i) Fiança; e (ii) Alienação Fiduciária de Ações.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	

Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Bens Imóveis; (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

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: 100% do CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) da Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 15/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.	

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: 17/03/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 7,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Equipamentos; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; (v) Fiança; (vi) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Penhor Agrícola; e (iii) Aval.	

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: 100% do CDI + 6,35% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?),	

JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.

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: 100% do CDI + 5,15% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRA.	

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: 100% do CDI + 5,15% 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:** 45
Volume na Data de Emissão: R$ 100.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 100000
Data de Vencimento: 11/08/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,15% 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:** 52
Volume na Data de Emissão: R$ 10.135.000,00	**Quantidade de ativos:** 10135
Data de Vencimento: 24/07/2023	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Fundo de Reserva e Fundo de Direitos;	

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: 100% do CDI + 4,9% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 49
Volume na Data de Emissão: R$ 24.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 24000
Data de Vencimento: 27/08/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança, sendo os fiadores em conjunto, a Boa Vista, Grão de Ouro, Rural Brasil, Ferrari Zagatto, Campeã, Agro Ferrari e Agrocat. (II) Fundo de Reserva: Adicionalmente, parte do Valor Nominal Total das Notas Comerciais a ser recebido pela Devedora por conta da emissão das Notas Comerciais ficará retido, previamente à liberação do Valor Líquido, na Conta do Patrimônio Separado, para a constituição do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.
Ativo: CRA

Série: 1	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 19/10/2026	
Taxa de Juros: IPCA.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:	

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: 100% do CDI + 4,25% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária (iii) Fiança	

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: 100% do CDI + 5,5% 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 (ii) Aval: JOSÉ ENRIQUE MARTI TRAVER e LUIZ FELIPE DE FREITAS INO	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) Cessão Fiduciária, (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel (iii) Fiança

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel: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: (iii) Contrato de Cessão Fiduciária: 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval: significa o Sr. ELIZEU DOMINGOS DE LIMA (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis: imóveis rurais, cada um de propriedade de um ou mais Fiduciantes, conforme o caso, objeto das matrículas nº (i) 25.399; (ii) 25.402; (iii) 25.403; (iv) 25.691; (v) 25.692; (vi) 25.693; (vii) 25.694; (viii) 25.696; (ix)	

25.697; (x) 25.698; e (xi) 25.699, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Palmital, Estado de São Paulo.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 60
Volume na Data de Emissão: R$ 30.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 30000
Data de Vencimento: 27/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do 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) Recompra Compulsória: Recompra Compulsória dos Recebíveis Cedidos em Garantia	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 1	**Emissão:** 1
Volume na Data de Emissão: R$ 50.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 50000
Data de Vencimento: 14/12/2029	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	

Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Aval: Como Avalista AGRICOLA VENETO LTDA (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)

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: 100% do IPCA + 8,471% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: As CRA não contam com qualquer tipo de garantia	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 27.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 27000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (i) a Fiança; (ii) Aval; e (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aplicações Financeiras.

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 40
Volume na Data de Emissão: R$ 127.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 44000
Data de Vencimento: 30/09/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 9,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: 100% do CDI + 6,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Fiança.	

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 2	**Emissão:** 56
Volume na Data de Emissão: R$ 150.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 150000
Data de Vencimento: 18/10/2028	

Taxa de Juros: IPCA.
Status: ATIVO
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.
Garantias: (I) Fiança: como fiadores GILBERTO GOELLNER, DIONE SILVA QUEIROZ, GIRASSOL EMPREENDIMENTOS LTDA, GG PARTICIPAÇÕES S.A. (II) Cessão Fiduciária:

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: 100% do CDI + 6,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRA de 1ª série gozarão das seguintes 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:** 74
Volume na Data de Emissão: R$ 3.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 3000
Data de Vencimento: 17/12/2027	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 2% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (I) Aval: A ser constituída (II) Cessão Fiduciária: Em garantia das Obrigações Garantidas cede fiduciariamente em garantia, à Cessionária Fiduciária, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições, em valor que represente, no mínimo, a Razão de Garantia que a Cedente Fiduciante faça jus, nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária (III) Cash Collateral: A ser constituída	

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: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Aval - prestado pelos Avalistas GILSON MARASCHIN, GILBERTO MARASCHIN RAFAEL BOGO, ELM AGROPECUÁRIA LTDA. (?Elm Agropecuária?), JARL AGROPECUÁRIA LTDA. (?Jarl Agropecuária?) e IRDB HOLDING AGRO LTDA. (?IRDB Holding?); (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis - celebrado entre a Portal Agro, os Devedores, a Emissora e a ACE ? AGRICULTURE COLLATERAL EXPERTS LTDA.	

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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (I) Cessão Fiduciária: Em garantia do fiel e integral cumprimento das Obrigações Garantidas a Cedente Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretratável, a partir da presente data o domínio resolúvel e a posse indireta à Cessionária Fiduciária (i) dos recebíveis depositados na Conta Vinculada oriundos dos Créditos do Agronegócio, (ii) da Conta Vinculada, na qual os pagamentos dos Créditos do Agronegócio serão depositados, (iii) dos direitos detidos e/ou que venham a ser detidos pela Cedente Fiduciante perante o Banco Liquidante, na qualidade de depositário dos pagamentos, decorrentes da Conta Vinculada e (iv) eventuais aplicações financeiras existentes na Conta Vinculada

Emissora: OPEA SECURITIZADORA S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 4	**Emissão:** 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: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
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: 32	**Emissão:** 71
Volume na Data de Emissão: R$ 20.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 20000
Data de Vencimento: 16/12/2031	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Alienação Fiduciária de Quotas Cotovia; (ii) Aval; (iii) Fundo de Despesas; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel Cotovia; (v) Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Cotovia; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Cotovia e a Garantia Ponte; (vii) Alienação Fiduciária de Quotas Borges Nilo; (viii) Aval; (ix) Fundo de Despesas; (x) Alienação Fiduciária de Imóvel Nilo, a Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Nilo, a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Nilo e a Garantia Ponte.	

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: 15/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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; (iv) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado - inclui os Créditos do Agronegócio, as Garantias, o Fundo de Despesas, o Fundo de Reserva, a Conta de Garantia e a Conta Centralizadora, nos termos da declaração constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.	

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: 19/05/2026	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Foram ou serão, conforme o caso, constituídas as seguintes Garantias: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios - em favor da Emissora, no montante equivalente ao Valor da Garantia de Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas - em favor da Emissora, será extinta com o cumprimento pelas Cedentes Fiduciantes da obrigação prevista na cláusula 5.4.2 do CDCA, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (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: Planeta Securitizadora S.A.	
Ativo: CRA	
Série: 1	**Emissão:** 14
Volume na Data de Emissão: R$ 90.000.000,00	**Quantidade de ativos:** 90000

Data de Vencimento: 09/09/2024
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: - Declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emitente atestando, na forma de seu estatuto social: (A) que permanecem válidas as disposições contidas na no presente CDCA; (B) a não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora previstas no presente CDCA; (C) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social da Emitente. - Relatório de Gestão referente aos meses de outubro, novembro e dezembro de 2022 e janeiro de 2023; - Procuração outorgada à Credora (Gaia), nos termos do Anexo III da Cessão Fiduciária.
Garantias: As garantias vinculadas ao CDCA e/ou aos direitos creditórios dele oriundos, quais sejam: (i) O Aval; (ii) Garantia Corporativa; e (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

ANEXO V

AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 134ª EMISSÃO, EM 2 (DUAS) SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A. LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Declaração do Coordenador Líder

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominado "Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª Emissão em 2 (duas) Séries ("Emissão"), em que a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, precisão, consistência e atualidade no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" e nos demais documentos da Emissão.

São Paulo/SP, 14 de março de 2023.

BANCO BRADESCO BBI S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:
CPF:	CPF:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura da 7º (*Sétima*) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023, entre a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Devedora") e a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora") conforme aditada em 14 de março de 2023 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), **DECLARA**, para os fins da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, que lhe foi entregue para custódia uma via, assinada digitalmente, da Escritura de Emissão de Debêntures e do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, em 2 (Duas) séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A. Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023, conforme aditado em 15 de fevereiro de 2023 e, posteriormente, em 14 de março de 2023 ("Termo de Securitização") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização), emitidas por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como as garantias a ela atreladas, encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 134ª emissão, em 2 (duas) séries ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Securitizadora, tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, sobre Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Despesas e as Debêntures (conforme definidas no Termo de Securitização).

Os termos iniciados em letras maiúsculas e aqui não definidos tem o seu significado atribuído no Termo de Securitização

São Paulo, 14 de março de 2023.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO VII

DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(A) IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Bangu Shopping	100% da Aliansce Sonae	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	12° Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Não
Boulevard Shopping Bauru	100% da Vértico Bauru (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, SP	Não
Boulevard Shopping Belém	40% da Seriema, 39,99% da Tiziu (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e Status Construções Ltda. 20,01%	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1º Registro de Imóveis de Belém	Não
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70% da Aliansce Sonae e 30% da Boulevard Participações S. A	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	4° Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG	Não
Boulevard Shopping Campos	75% da CDG Centro Comercial LTDA (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e 25% da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	Cartório do 12° Ofício da Quinta Circunscrição Territorial de Campos dos Goytacazes, RJ	Não
Carioca Shopping	100% da Cezanne (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Caxias Shopping	65% da Tissiano e 35% da XP Malls	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32.006	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1° e 3° distritos) de Duque de Caxias, RJ	Não
Franca Shopping	76,90% da Pátio Uberlândia LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 8,5537% INCAL Ind. e Com. de Alumínio Ltda 3,8314% J&M Participações e Empreendimentos Ltda, o percentual restante é distribuído em diversas pessoas físicas	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, SP	Não

Manauara Shopping	100% da Aliansce Sonae	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus	Não
Parque D. Pedro Shopping	**74,47%** do FII Shopping Parque Dom Pedro, **15%** do FII Parque Dom Pedro Shopping Center e **10,53%** do FII Hedge	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	2º Serviço de Registro Imobiliário de Campinas	Não
Parque Shopping Belém	**51%** da Norte Shopping Belém S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e **49%** da Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1° Registro de Imóveis de Belém - Pará	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Parque Shopping Maceió	100% da Parque Shopping Maceió S.A. (50% das ações são de titularidade da Aliansce Sonae)	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1° Registro Geral de Imóveis de Maceió, AL	Não
Passeio das Águas Shopping	100% da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia	Não
Plaza Sul Shopping	30% da Pátio São Bernardo LTDA., 30% da Pátio Londrina LTDA., 30% da Aliansce Sonae e 10% do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Santana Parque Shopping	**70%** da Acapurana Participações S.A., **15%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII e **15%** do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11)	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping Campo Limpo	100% da Campo Limpo LTDA. (Aliansce Sonae detém participação em 20% da sociedade)	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping da Bahia	**46,68%** da Nibal Participações S.A., **22,81%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **2%** da Hannover Consultoria e Negócios LTDA., (subsidiárias integrais da Aliansce Sonae) **10,41%** da Bicar Consultores e Administradores LTDA., 9,05% da Salvador Empreendimentos e Participações LTDA., **9,05%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Shopping Grande Rio	50% da SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 50% da Sendas	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1º Ofício de Justiça de São João de Meriti	Não

	Empreendimentos e Participações Ltda.				
Shopping Leblon	46,10% da Altar (subsidiária integral da Aliansce Sonae); 14% CPPIB Leblon 9,9% da RLB; e 30% da SHL	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Não
Shopping Metrópole	**99,5%** da Pátio Boa Vista LTDA e **0,5%** da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1º Ofício de São Bernardo do Campo	Não
Shopping Parangaba	**40%** da Bazille Empreendimentos e Participações LTDA (subsidiária integral da Aliansce Sonae), **56,2%** da Marquise Centros Comerciais LTDA., **2,4%** da P.E.C Empreendimentos Imobiliários e **1,4%** da EST Empreendimentos Imobiliários	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará 2° Ofício	Não
Shopping Taboão	**40%** da Dali Empreendimentos e Participações S.A., **38%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **14%** da Pátio Londrina Empreendimentos e Participações LTDA. e **8%** da Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37883	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra, SP	Não
Via Parque Shopping	100% do FIIVPS (Aliansce Sonae detém cotas representativas de 9,28% do patrimônio do fundo)	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Não
Amazonas Shopping	(44,051%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,5%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (7,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (CNPJ: 04.857.908/0001-77); (22,9066%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (1%) Danubio Empreendimentos e Participaçoes Ltda. (CNPJ 07.832.015/0001-65)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Não

Catuaí Shopping Londrina	(93%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (2,5%) Badessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) (4,5%) Boesel Promoções e Eventos Ltda	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Não
Center Shopping Uberlândia	(100%) Center Shopping S.A. (CNPJ 38.720.884/0001-21) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *concessão em favor da Estacao BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Goiânia Shopping	(96,289%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
	(100%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	229.582	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não
Jardim Sul	(60%) BR MALLS Participações S/A (40%) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Norteshopping	(44,5454%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81) (7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(51%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
Plaza Niterói	(100%) COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (CNPJ 28.234.284/0001-08) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da	Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não

	BrMalls Participações S.A.)				
Rio Anil	(100%) Franere Comércio Construções e Imobiliária Ltda (CNPJ 06.066.229/0001-05) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72.081	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não
São Luís Shopping	(50%) Houston S/A Empreendimentos e Participações (CNPJ 53.811.196/0001-10); (15%) Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A (CNPJ 55.886.725/0001-10); (15%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (10%) Bel-Sur - Administração e Participações Ltda (CNPJ 55.886.725/0001-10); e (10%) Delta Participações Ltda (CNPJ 41.997.198/0001-07)	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44.551	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); e (1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não
Shopping Campo Grande	(100%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(65,5%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,12%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); 3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,18%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,33%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,87%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não
Shopping Del Rey	(23,88%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (22,364%) Casa Sendas Comércio e Indústria S/A (CNPJ 31.911.548/0001-17) (4,641%) Pampulha Shopping Center S/A (CNPJ 25.929.662/0001-71) (30,7035%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (4,7655%) Fundação Petrobrás de Seguridade Social - Petros (CNPJ 34.035.942/0001-50) (13,646%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Shopping Estação	(99,99%) Nattca2006 Participações S.A. (CNPJ 08.496.047/0001-08) e (0,01%) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26.536	Cartório de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da BrMalls Participações	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

Shopping Piracicaba	(40%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); (17,115%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Não
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Não
Shopping Tamboré	(77,940931%%) Proffito Holding Participações S.A (CNPJ 08.741.778/0001-63) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Não
Shopping Tijuca	(100%) CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. (CNPJ 06.351.076/0001-48) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Riode Janeiro/RJ	Sim (CRI 500MM - Direitos Creditórios 2011 - 2026)
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47) * Usufruto em favor da Empresa Espírito Santo Malls S/A (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	Não

Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,231%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,346%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,346%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,231%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,231%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,732%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (24,502%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	sim
Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) Biton Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 00.907.990/0001-46) (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

	(6,86%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171)				
Top Shopping	(50%) Marcelino Martins Imobiliária Ltda (CNPJ 33.520.438/0001-50) (50%) SPE Fortuna Gestão e Participação Ltda (CNPJ 08.849.664/0001-31) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52.824	1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ	Não

(B) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S23	2S23	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	Total
Bangu Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Bauru	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belo Horizonte	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Campos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Carioca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Caxias Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Franca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Manauara Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque D. Pedro Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Maceió	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Passeio das Águas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Sul Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Santana Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Limpo	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping da Bahia	R$ 2.446.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 8.457.692,31
Shopping Grande Rio	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Leblon	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrópole	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Parangaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Taboão	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Via Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Amazonas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Londrina	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Maringá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Center Shopping Uberlândia	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Estação BH	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Goiânia Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Independência Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Jardim Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Mooca Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Norteshopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Plaza Niterói	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Rio Anil	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Bernardo Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Luís Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping ABC	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Grande	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Curitiba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Del Rey	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação Cuiabá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrô Santa Cruz	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Piracicaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Recife	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tamboré	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tijuca	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Vila Velha	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villagio Caxias do Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villa Lobos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Top Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
01 a 12 de 2019	R$ 642.100.000,00
01 a 12 de 2020	R$ 62.000.000,00
01 a 12 de 2021	R$ 528.000.000,00
01 a 09 de 2022	R$ 194.000.000,00
Total	**R$ 1.426.100.000,00**

(C) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

		A	B	C	E
Imóvel	**Endereço**	**Matrícula**	**Percentual do Recurso Recebido**	**Valor Aproximado**	**Lastro**
Bangu Shopping	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Bauru	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping

Boulevard Shopping Belém	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Belo Horizonte	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Campos	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Carioca Shopping	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Caxias Shopping	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32006	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Franca Shopping	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Manauara Shopping	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Parque D. Pedro Shopping	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Belém	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Maceió	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Passeio das Águas Shopping	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Plaza Sul Shopping	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Santana Parque Shopping	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping da Bahia	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30755 e 23.562	1,3532%	R$ 8.457.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Grande Rio	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Leblon	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrópole	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Parangaba	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Taboão	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37.883	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Via Parque Shopping	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24489	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45860	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72576	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Rio Anil	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72081	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
São Luís Shopping	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44551	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71010	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Estação	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26536	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31346	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176460	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37854	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85415	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48532	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98230	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Top Shopping	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52824	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Reembolso:

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
Shopping Leblon	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Aquisição da SPE dona de 21% do Shopping Leblon	20/04/2021	R$ 275.053.862,00

Shopping da Bahia	72.857, 10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Aquisição fração ideal de 0,45% do Shopping da Bahia	11/08/2022	R$ 7.000.000,00
				Total	**R$ 282.053.862,00**

ANEXO VIII

DESPESAS

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Estruturação e Coordenação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Colocação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Distribuição	Flat	R$ 12.272.258,25	9,65%	R$ 13.583.019,65	BBI/XP/BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch Ratings
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch Ratings
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	EY
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 123.867,65	0,00%	R$ 123.867,65	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.896,82	0,00%	R$ 4.896,82	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 187.500,00	0,00%	R$ 187.500,00	CVM
Total				**R$ 17.680.451,23**	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx

Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
Total				**R$ 145.750,65**	

Despesas Recorrentes Anualizadas	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Mensal	R$ 36.000,00	19,53%	R$ 44.737,17	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 2.400,00	12,15%	R$ 2.731,93	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 76.303,20	0,00%	R$ 76.303,20	B3
Total				**R$ 259.390,29**	

ANEXO VI

DOCUMENTO QUE FORMALIZA O LASTRO DA EMISSÃO, QUANDO O LASTRO FOR UM TÍTULO DE DÍVIDA CUJA INTEGRALIZAÇÃO SE DARÁ COM RECURSOS ORIUNDOS DA EMISSÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.300.332.511, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

2. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1", neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE

(A) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da com garantia real, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", a serem subscritas de forma privada pela Debenturista;

(B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados (i) ao reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Emissora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Emissora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Emissora (sendo a Emissora e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI (conforme definido abaixo), e/ou (ii) gastos relativos à aquisição, construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários) e/ou expansão de imóveis de titularidade da Emissora e/ou de quaisquer sociedades de seu Grupo Econômico;

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;

(D) a emissão das Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) serão vinculados como lastro;

(E) os CRI (conforme definido abaixo) serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; e

(F) o Agente Fiduciário, a ser contratado por meio do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula Quarta abaixo;

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada,* da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*"* ("Escritura de Emissão" ou "Escritura"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorizações

1.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("RCA"), na qual foram deliberados, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora, inclusive o Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* a esta Escritura de Emissão após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(iii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iv)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, dentre os quais o aditamento a

esta Escritura de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(v)** formalizar e efetivar a contratação dos Coordenadores, do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, tais como escriturador dos CRI, banco liquidante dos CRI, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), a Securitizadora, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos.

1.1.2. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de imóveis (conforme abaixo definida), foi aprovada pela **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54 ("SPE") por meio da reunião de sócios, realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("Autorização Societária da SPE").

1.1.3. A outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, foi aprovada pela Aliansce Assessoria (conforme abaixo definida) por meio da reunião de sócios, realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("Autorização Societária da Aliansce Assessoria" e, quando em conjunto com a RCA, "Autorizações Societárias").

CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação das atas das Atas das Autorizações Societárias

2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA será protocolada para registro na JUCERJA e publicada no jornal "Valor Econômico" (em conjunto, "Jornal de Publicação"), comprometendo-se a Emissora a: **(i)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCERJA de forma tempestiva, **(ii)** enviar à Debenturista e ao **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário") 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) da ata da RCA arquivada na JUCERJA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCERJA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro, e **(iii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) da publicação da referida ata no Jornal de Publicação, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da ata de RCA na JUCERJA, sendo certo que o arquivamento da ata da RCA na JUCERJA e sua publicação no Jornal de Publicação será condição essencial para a emissão das Debêntures e liquidação dos CRI (conforme definido abaixo).

2.1.2. A Ata da Autorização Societária da SPE será protocolada para registro na JUCERJA, sendo certo que o arquivamento da Ata da Autorização Societária da SPE na JUCERJA será condição essencial para a liquidação dos CRI, comprometendo-se a Emissora a: **(i)** atender e/ou fazer com que a

SPE atenda a eventuais exigências formuladas pela JUCERJA de forma tempestiva, e **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) da ata da Autorização Societária da SPE arquivada na JUCERJA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCERJA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do referido registro.

2.1.3. Demais atas de eventuais atos societários da Emissora e/ou da SPE, que sejam realizados em razão da presente Emissão, posteriores à RCA e/ou à Ata da Autorização Societária da SPE, conforme aplicável, deverão ser protocoladas para arquivamento perante a competente Junta Comercial em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da sua realização. Deverão ser enviadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário, cópias de tais atas devidamente registradas na Junta Comercial no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo arquivamento.

2.2. Inscrição desta Escritura de Emissão na JUCERJA

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCERJA no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

2.2.2. A Emissora obriga-se a (a) realizar, às suas expensas, o protocolo desta Escritura e de seus eventuais aditamentos na Junta Comercial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, sendo que o registro desta Escritura na Junta Comercial deverá ser realizado até a primeira Data de Integralização, bem como (b) enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário uma via eletrônica (em formato PDF) desta Escritura e do respectivo aditamento a esta Escritura, comprovando o arquivamento na Junta Comercial em até 5 cinco (dois) Dias Úteis contados da sua realização, observado que a Escritura deverá ser arquivada na Junta Comercial até o dia anterior à primeira Data de Integralização.

2.3. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.3.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.4. Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"

2.4.1. Serão devidamente arquivados e registrados na JUCERJA um "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro") e um "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas" da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência").

2.4.2. A Emissora deverá, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de integralização dos CRI, enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia simples digital (formato PDF), do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora.

2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de colocação e venda perante investidores indeterminados.

2.6. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas

2.6.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados pela Emissora, às suas expensas, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das partes ali signatárias, no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas. Além disso, a Emissora deverá promover a alteração do Contrato Social da SPE para constar a existência de tal Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

2.7. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis

2.7.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) deverá ser registrado pela Emissora, às suas expensas, no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o implemento da condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.8. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*)

2.8.1. Os Coordenadores organizarão procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160 ("*Procedimento de Bookbuilding*"), para verificação da existência de demanda em relação à quantidade de CRI da Primeira Série e da quantidade de CRI da Segunda Série (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como o número de séries e, consequente e respectivamente, da quantidade de Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definidos abaixo), bem como definição da taxa da remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures.

2.8.1.1. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização das Debêntures, a definição da alocação da quantidade de Debêntures entre cada série será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária ou dos titulares dos CRI, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento ("Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*").

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas ser exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para, observadas as Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 abaixo, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão, já incorridos pela Emissora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à para construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários) e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II deste Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Emissora ("Destinação Reembolso"); **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Emissora indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão] ("Imóveis Destinação" e "Destinação Futura", respectivamente, e, em conjunto com a Destinação Reembolso, "Destinação de Recursos").

4.1.1. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo I desta Escritura de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.1.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas desta Escritura de Emissão, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II à presente Escritura de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Emissora **declara e certifica** por meio da presente Escritura de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer

recursos oriundos de alguma outra captação da Emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Emissora.

4.1.3. A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 4.1. em relação à Destinação Futura será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação Futura"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da aquisição ou matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da emissora na sociedade de propósito específico e dos demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Emissora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação"), nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.1.4. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.1.5. Os recursos acima mencionados referentes à Destinação Reembolso e à Destinação Futura serão ou foram, conforme o caso, transferidos pela Emissora para suas Controladas (conforme abaixo definidas) e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Emissora,; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

4.1.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 4.1.3. acima, do Relatório de Verificação Futura e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 4.1.3. acima. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos

desta Escritura de Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

4.1.7. A Emissora se compromete a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

4.1.8. Na hipótese da Cláusula 4.1.7 acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Emissora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Emissora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Emissora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.1.9. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.1.10. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

4.1.11. A Emissora declara que os valores a serem gastos na Destinação Futura não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no anexo I desta Escritura de Emissão.

4.1.12. A Emissora se obriga a comprovar a Destinação Futura até a data de vencimento original dos CRI, conforme vier a ser definida no Termo de Securitização, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as

Debêntures sejam objeto de Vencimento Antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Emissora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

4.1.13. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação, conforme descrita no Anexo I desta Escritura de Emissão, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Destinação, observado o disposto na Cláusula 4.1.13 abaixo), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser refletida em aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação.

4.1.14. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I desta Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de Destinação Futura, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.1.15. A inserção de novos imóveis de Destinação Futura nos termos da Cláusula 4.1.14. acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após à realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.1.16. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

4.1.17. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão da integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.1.18. Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Subscrição das Debêntures

5.1.1. As Debêntures serão subscritas e integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários relativos às Debêntures para compor o lastro dos CRI (conforme definido abaixo) e que resultará na emissão dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.2. Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários").

5.2.2. Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Debenturista ("CRI"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A,*", a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Capitais, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

5.2.3. Em virtude da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do art. 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estarão

expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

5.2.4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá se manifestar, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral dos titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares de CRI"), conforme previsto no Termo de Securitização.

5.2.4.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder") e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP") e **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e a XP, "Coordenadores") e a Debenturista; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(v)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(vi)** os Pedidos de Reserva (conforme definido nos Prospectos); **(vii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospecto); **(viii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(ix)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(x)** qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; **(xi)** documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores e **(xii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI.

5.3. Transferência das Debêntures

5.3.1. Após a subscrição das Debêntures a que se refere a Cláusula 5.1 acima e a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI a que se refere a Cláusula 5.2 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda, oneração ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), tal transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

5.3.2. As eventuais transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas mediante averbação no Livro de Registro e no Livro de Transferência.

5.3.3. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1. Número da Emissão

6.1.1. Esta é a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Número de Séries

6.2.1. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e/ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures"), bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre estas determinadas séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes"). A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será ratificada por meio de Aditamento do Procedimento de Bookbuilding.

6.3. Valor Total da Emissão

6.3.1. O valor total da Emissão será de R$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que o Valor Total da

Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo).

6.4. Quantidade de Debêntures

6.4.1. Serão emitidas 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a existência de uma ou de duas séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 2.6. acima.

6.3.1.1. A quantidade de Debêntures poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), a critério da Emissora ("Lote Adicional").

6.5. Valor Nominal Unitário

6.5.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.6. Data de Emissão

6.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 13 de fevereiro de 2023 ("Data de Emissão").

6.7. Prazo e Data de Vencimento

6.7.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1857 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028 ("Data de Vencimento Primeira Série"); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2586 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de março de 2030 ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, "Data de Vencimento").

6.8. Colocação

6.8.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e/ou ao registro perante a ANBIMA.

6.9. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

6.9.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, em uma única data, antes da emissão dos CRI, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado da Debenturista, nos termos da Lei nº 14.430, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (ii) que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização (conforme definido abaixo), o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário.

6.9.2. As Debêntures serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ("Primeira Data de Integralização"), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração Primeira Série e/ou da Remuneração Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Emissora à Debenturista, por meio de comunicado direcionado à Debenturista, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), observado o disposto na Cláusula 6.9.3 abaixo, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição.

6.9.3. O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures deverá ser realizado, pela Debenturista, nas datas da integralização dos CRI, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até as **16:00 (dezesseis) horas (inclusive)**, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as **16:00 (dezesseis) horas (exclusive)**, sem a incidência de juros ou correção monetária.

6.10. Forma e Comprovação de Titularidade

6.10.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro.

6.11. Conversibilidade

6.11.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

6.12. Espécie e Garantia

6.12.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

6.12.2. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos nesta Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, da Remuneração Primeira Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil (conforme abaixo definido), nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e **(ii)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos nesta Escritura, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, da Remuneração Segunda Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"), serão constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Emissora, a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33 ("Aliansce Assessoria"), a Debenturista e a SPE ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"). A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis;

(ii) alienação fiduciária da fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023, entre a SPE e a Debenturista ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"). Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sempre que houver uma amortização extraordinária das Debêntures e/ou resgate antecipado da totalidade das debêntures de uma determinada série e/ou integral liquidação de qualquer das séries das Debêntures, a SPE poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Securitizadora a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis em montante suficiente para que os Imóveis remanescentes, após referida liberação, tenham valor de mercado, atestado por Laudo de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), igual ou superior a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI.

6.13. Atualização Monetária das Debêntures

6.13.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

6.14. Remuneração das Debêntures

6.14.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração Primeira Série", respectivamente, sendo a Remuneração Segunda Série, quando em conjunto com a Remuneração Primeira Série, denominadas "Remuneração").

6.14.1.1. A Remuneração Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da Remuneração Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração Primeira Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo

definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{J = \mathit{VNe} \times (\mathit{FatorJuros} - 1)}$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da Primeira Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitada à Taxa Teto Primeira Série, conforme o caso;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo III à presente Escritura, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do Anexo III à presente Escritura, deverá ser acrescido à Remuneração Primeira Série devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.14.1.1. acima.

6.14.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração Segunda Série", respectivamente).

6.14.2.1. A Remuneração Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da última data de pagamento da Remuneração Segunda Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração Segunda Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da Segunda Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Segunda Série no dia 10, será considerada a Taxa DI

divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = determinado spread, a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado a Taxa Teto Segunda Série, conforme o caso;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo III à presente Escritura, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do Anexo III à presente Escritura, deverá ser acrescido à Remuneração Segunda Série devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.14.2.1. acima.

6.15. Período de Capitalização e Data de Pagamento

6.15.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) ou da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate das Debêntures, conforme o caso.

6.15.2. A Debenturista se compromete a enviar à Emissora, via correio eletrônico no Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento (conforme definido abaixo) ou na respectiva Data de Vencimento, conforme o caso, o valor exato a ser pago na conta corrente n.º 16267-6, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Debenturista ("Conta Centralizadora"), a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada série, conforme o caso, devidos na respectiva Data de Pagamento (conforme definido abaixo) ou Data de Vencimento, conforme o caso. A ausência de envio de referida notificação pela Debenturista, ou o seu envio tardio: **(i)** não eximirá a Emissora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(ii)** a Emissora poderá utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos Documentos da Operação, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

6.15.3. **Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração Primeira Série será paga semestralmente, sempre no dia 14 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 14 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Primeira Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"), conforme tabela constante no Anexo III a esta Escritura de Emissão.

6.15.4. **Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração Segunda Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 13 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Segunda Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, quando conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da

Primeira Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), conforme tabela constante no Anexo III a esta Escritura de Emissão.

6.16. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

6.16.1. Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Debenturista e/ou os titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa DI que seria aplicável.

6.16.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração das Debêntures será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização e nesta Escritura, conforme definidos na Cláusula 8 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Emissora e os titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação), ou se não houver de quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate ("Preço de Resgate das Debêntures"). As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última taxa DI divulgada oficialmente.

6.16.3. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Emissora à Debenturista e/ou aos titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

6.17. Amortização das Debêntures

6.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão:

(i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento Primeira Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo III a esta Escritura de Emissão; e

(ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 15 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento Segunda Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo III a esta Escritura de Emissão.

6.18. Repactuação Programada

6.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.19. Condições de Pagamento

6.19.1. *Local e Horário de Pagamento*. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora.

6.19.2. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.19.2.1. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis") qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

6.19.3. *Não prorrogação*. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.19.4. *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.20. Publicação na Imprensa

6.20.1. As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão comunicadas à Emissora nos termos da Cláusula 11 abaixo ou, desde que exigido por lei, publicadas no Jornal de Publicação utilizado pela Emissora para suas publicações legais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação ou eventual permissão para utilização de meios de publicação menos onerosos para a Emissora. A Emissora poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

6.21. Aquisição Facultativa

6.21.1. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

6.22. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.22.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer das séries ou de ambas as séries, a critério da Emissora ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

6.22.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.22.4 abaixo. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração**,** o prêmio previsto no

item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.22.3. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante comunicação individual enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário ("Comunicação de Resgate Antecipado") com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total ("Data do Resgate Antecipado"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a Data do Resgate Antecipado, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, observado o disposto na Cláusula 6.22.2 acima; e **(c)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.22.4. O prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.22.5. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de apenas uma das séries a exclusivo critério da Emissora.

6.22.6. Recebida a Comunicação de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

6.22.7. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.22 serão canceladas pela Emissora.

6.23. Amortização Extraordinária Parcial Facultativa

6.23.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, observados os termos e condições previstos abaixo ("Amortização Extraordinária Parcial Facultativa").

6.23.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida **(b)** da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.23.6 abaixo. Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.

6.23.3. A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação à Debenturista, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ("Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; **(b)** o valor a ser pago à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Parcial, o qual deverá ser calculado conforme a Cláusula 6.23.2. acima e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa.

6.23.4. O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

6.23.5. A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa deverá abranger todas as Debêntures de uma determinada série ou de ambas as séries, a critério da Emissora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

6.23.6. O prêmio da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Onde:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

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

6.23.8. Recebida a Notificação de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, a Debenturista deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos e condições da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

6.24. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total

6.24.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.24.2. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Debenturista e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a ambas as séries;

(iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate; e

(iv) a forma e prazo para manifestação com cópia ao Agente Fiduciário, à Emissora, pela Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Emissora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.24.2.1. Recebida a Notificação de Resgate, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").

6.24.2.2. As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Debenturista à Emissora, deverão ser resgatadas pela Emissora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.24.3. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

6.24.4. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da

Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.24.5. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

6.24.6. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.24 serão canceladas pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e Cláusula 7.3 abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão e será exigido o pagamento, pela Emissora, no prazo mencionado na Cláusula 7.5 abaixo, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

7.2. Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Debenturista, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Geral de Debenturistas:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Emissora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Emissora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Emissora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Emissora em que: **(a)** a Emissora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora; ou **(b)** a Emissora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância

nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Emissora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora;

(ii) decretação de falência da Emissora, requerimento de autofalência pela Emissora ou pedido de falência da Emissora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Emissora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Emissora;

(v) transformação da Emissora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Emissora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Emissora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas**;**

(viii) questionamento judicial, pela Emissora, pela SPE e/ou pela Aliansce Assessoria sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão, das Garantias Reais e/ou quaisquer um dos Documentos da Emissão;

(ix) na hipótese de a Emissora e/ou de suas Controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão,

qualquer documento relativo à Emissão, incluindo os das Garantias Reais, ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão sem prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1. acima.

7.3. Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal, ressalvada a condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ii) caso esta Escritura seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Emissora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Emissora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Emissora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Emissora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Emissora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela

Securitizadora após ter sido comunicado pela Emissora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido nesta Escritura de Emissão;

(vi) se a Emissora e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Emissora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Emissora ou de suas Controladas Relevantes;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Emissora falsas ou, em seus aspectos materiais, inconsistentes ou incorretas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Emissora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Emissora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Emissora ("Leis Anticorrupção"); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Emissora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Emissora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Emissora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Emissora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Emissora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão

ou alienação, conforme o caso, a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Emissora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta de Resgate Antecipado. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Emissora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; **ou (b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Emissora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Emissora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Emissora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora em vigor na Data de Emissão;

(xv) se as Garantias Reais **(a)** não forem devidamente constituídas, observados os termos e prazos previstos nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de ser exequíveis ou forem rescindidas anteriormente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada pela condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela possibilidade de a Emissora, uma vez notificada pela Debenturista, reforçar e/ou substituir as Garantias Reais, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI;

(xvi) venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, (a) dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou (b) até a verificação da condição resolutiva, das quotas da SPE em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(xvii) não observância, pela Emissora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"), os quais serão verificados pela Debenturista após o recebimento dos documentos necessários:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda,

subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Emissora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Emissora.

7.3.1. Para fins da deliberação sobre a declaração ou não do vencimento antecipado prevista na Cláusula 7.3 acima, a decisão da Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que em caso de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou não manifestação dos titulares de CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.3.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 7.3 acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum, conforme disposto na Cláusula 8.10.4. abaixo.

7.3.3. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

7.4.1. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

7.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Emissora receber carta encaminhada pela Debenturista informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial

de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. O o resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora.

7.6. Os valores mencionados nas Cláusulas 7.2 e 7.3. acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

7.7. Para os fins do disposto no item "(xv)" à "(xvii)" da Cláusula 7.3. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Emissora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Emissora e deverá ser enviada à Debenturista a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xv)" à "(xvii)" da Cláusula 7.3. Desse modo, a Emissora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Debenturista todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Emissora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Emissora à época, devidamente registrados na CVM. A Emissora auxiliará à Debenturista no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Debenturista possa acompanhar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA OITAVA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. A presente Cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" nesta Escritura de Emissão. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral ("Assembleia Geral de Debenturistas" ou "Assembleia Geral"), a fim de deliberar sobre matéria da comunhão dos titulares das Debêntures, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

8.2. Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures, , as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do termo de Securitização. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** ainda que instalada em segunda convocação a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.2.1. Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruídos pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou qualquer representante legal dos titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de acordo com o Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

(i) enviar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros e dos limites estabelecidos nos documentos da Emissão, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) enquanto estiverem vigentes os Índices Financeiros, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua publicação, cópias de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório de administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes, bem como memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros e dos limites estabelecidos nos documentos da Emissão, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI sob esta Emissão, permitindo que a Debenturista (ou o auditor independente por esta contratado a suas expensas), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada, desde que seja

pública e/ou desde que sua divulgação não seja vedada por dever de confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Emissora;

(d) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis após o oferecimento de qualquer forma de resposta, defesa, contestação ou reconvenção, conforme o caso, acompanhada da respectiva cópia destes, sendo o valor acima referido reajustado anualmente, desde a Primeira Data de Integralização, pelo IPCA;

(e) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 7 acima, bem como eventos ou hipóteses que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os Debenturistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de conhecimento pela Emissora, comunicando as autoridades cabíveis, conforme aplicável; e

(f) encaminhar à Debenturista via eletrônica (formato *pdf*), contendo a chancela da JUCERJA dos atos e reuniões dos Debenturistas que venham a ser realizados no âmbito da Emissão, contendo a lista de presença;

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;

(iii) manter a sua contabilidade e de suas Controladas atualizadas e consistentes com suas operações e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), conforme aplicáveis;

(iv) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 8.3. desta Escritura, caso a Debenturista não o faça;

(v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

(vi) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles: (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial

e cujos efeitos ou aplicabilidade estejam suspensos, ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(vii) (a) cumprir e fazer com que suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora e suas Controladas, diretas e indiretas, ao representar a Emissora, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (b) manter, e envidar os melhores esforços para que suas coligadas (em que a Emissora detenha ingerência na administração) e Controladas mantenham, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Emissora; (c) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito desta Escritura; (d) abster-se de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (e) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura exclusivamente por meio de transferência bancária; e (f) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Emissora, suas Controladas, diretas e indiretas, e respectivos diretores e empregados, ao representar a Emissora, que viole as Leis Anticorrupção, divulgar fato relevante em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de tal fato, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44");

(viii) cumprir e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição ("Legislação de Proteção Social");

(ix) ressalvado o previsto no item (viii) acima, cumprir e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis à Emissora ("Legislação Socioambiental"), além de proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente,

atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas, a não ser que (a) haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou (b) seu descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora. Para fins de esclarecimento, as matérias endereçadas no item (viii) acima não podem ser descumpridas em nenhuma hipótese e não comportam as exceções previstas nos itens (a) e (b) desta cláusula;

(x) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(xi) manter adequadamente segurados no padrão atualmente utilizado pela Emissora os bens que sejam materialmente relevantes para o desenvolvimento das suas atividades;

(xii) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade;

(xiii) manter seu registro de companhia aberta, no mínimo na "categoria B", junto à CVM;

(xiv) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades, caso aplicável;

(xv) aplicar os recursos captados por meio da presente Emissão na finalidade descrita na Cláusula 4.1 acima e utilizá-los exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(xvi) manter políticas e procedimentos internos visando adotar as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, para os temas ligados à responsabilidade socioambiental, inclusive no tocante ao cumprimento da Legislação de Proteção Social;

(xvii) comunicar a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre eventual autuação da Emissora pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de (a) normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, desde que resultem em um Efeito Adverso Relevante para a Emissora ou impactem adversamente de forma material a reputação da Emissora, e (b) trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil;

(xviii) divulgar informações periódicas (inclusive as financeiras) e eventuais, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e que não induzam o investidor a erro, nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, bem como observar as disposições da Resolução CVM 44, apresentando nos prazos legais ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

(xix) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3 e na CVM; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão; e (c) de contratação do Agente Fiduciário, da Agência de *Rating*, do banco liquidante dos CRI, escriturador dos CRI, Securitizadora e demais prestadores de serviço da Emissão e dos CRI;

(xx) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, o banco liquidante dos CRI, escriturador dos CRI, a B3, o Agente Fiduciário, a Securitizadora e os demais prestadores de serviço da Emissão e dos CRI, e realizar todas e quaisquer outras providências necessárias à manutenção das Debêntures;

(xxi) enviar sempre que solicitado os documentos e informações necessários ao Agente Fiduciário e/ou à Debenturista, para que possam verificar os Índices Financeiros;

(xxii) contratar e manter contratada durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, ao menos 1 (uma) agência de classificação de risco para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI ("Agência de *Rating*"), devendo, ainda, com relação à Agência de *Rating*, (a) atualizar a classificação de risco dos CRI trimestralmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data do vencimento da Emissão; (b) divulgar e permitir que a Agência de *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco relativos ao CRI veiculados pela Agência de *Rating*, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis; e (d) comunicar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis à Debenturista, ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco relativa aos CRI de que tenha conhecimento; observado que, caso a Agência de *Rating* contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, inclusive de cunho comercial, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Emissora deverá (i) contratar outra agência de *rating* sem necessidade de aprovação da Debenturista, bastando notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, Moody's ou a Fitch Ratings; ou (ii) notificar em até 3 (três) Dia Úteis contados da ciência da impossibilidade de atuação da Agência de *Rating* a Debenturista e o Agente Fiduciário e convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que a Debenturista defina a Agência de *Rating* substituta, caso esta não venha a ser quaisquer das agências de *rating* citadas no item (i) acima;

(xxiii) cumprir todas as determinações da CVM e da B3, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(xxiv) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão;

(xxv) manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora; e

(xxvi) disponibilizar via sistema da CVM, dentro dos prazos previstos na legislação e demais normativos da CVM aplicáveis, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, bem como cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Emissora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) suas Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da jurisdição em que são constituídas e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;

(iv) os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes nos termos do estatuto social da Emissora e/ou delegados para assumir, em seu nome, as

obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora;

(vi) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, ou para a realização da Emissão, exceto o registro desta Escritura de Emissão na JUCERJA e o arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCERJA e sua publicação nos termos desta Escritura de Emissão;

(viii) está cumprindo, e as suas Controladas Relevantes estão cumprindo, todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma e condições das Debêntures e desta Escritura de Emissão;

(x) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada às Debêntures, e a forma de cálculo da Remuneração de cada série foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xi) todas as informações prestadas no âmbito da presente Emissão, para fins de análise e aprovação da Emissão, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xii) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2019, 2020 e 2021, bem como as informações trimestrais referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2022, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora 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 da presente Escritura de Emissão, não foi identificado nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão;

(xiii) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");

(xiv) cumpre e faz com que seus conselheiros, diretores, empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora, e suas Controladas cumpram as Leis Anticorrupção, bem como que: (a) não foi citada ou intimada acerca de processo judicial ou administrativo no qual houve posterior decisão condenatória administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente por seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Emissora, bem como, não tem conhecimento de que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Emissora incorreram em tais práticas, exceto conforme o descrito no último arquivamento dos Formulários de Referência da Emissora e de sua Controlada BR Malls disponível na data de assinatura desta Escritura; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública nacional, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) mantém, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores e empregados ou eventuais subcontratados; (d) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e crime organizado; e (e) 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;

(xv) no melhor do seu conhecimento, cumpre, e suas Controladas cumprem a Legislação Socioambiental decorrente das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, procede a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos, ou (b) que não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora;

(xvi) no melhor do seu conhecimento, cumpre, e suas Controladas cumprem, com a Legislação de Proteção Social;

(xvii) não existem, nesta data, contra si ou contra as suas Controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, exceto, em qualquer hipótese, (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos ou (b) cuja condenação não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora;

(xviii) (a) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo ou de incentivo a prostituição; e (b) não existem, nesta data, contra si ou suas controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas relacionadas a Legislação de Proteção Social; e

(xix) inexiste em relação à Emissora e suas Controladas, diretas e indiretas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão.

10.2. Caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente falsas ou enganosas, ou ainda, inverídicas, incompletas ou incorretas,

na data em que foram prestadas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

CLÁUSULA ONZE – COMUNICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon
CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara
Tel.: (21) 2176-7272
e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br e daniella.guanabara@alianscesonae.com.br

Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.2. As comunicações ao Agente Fiduciário deverão ser realizadas por meio do e-mail af.controles@oliveiratrust.com.br.

CLÁUSULA DOZE – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de

autoridade competente, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declaram serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

12.2. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

12.3. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora e/ou aos titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

CLÁUSULA TREZE – DESPESAS

13.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas da Operação de Securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às Despesas *flat* listadas no Anexo V serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(ii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R$ 126.500 (cento e vinte seis mil e quinhentos reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário: (i) parcela única da implantação e verificação da Destinação de Recursos Reembolso de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas"]. Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A parcela única de implantação será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados a título de "abort fee". A remuneração prevista neste item não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, 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. As parcelas citadas neste item 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. As parcelas citadas no item (iii). acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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; (v) a remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI e será calculada pro rata die, especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário seja obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma; (vi) adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, incluindo judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e outros. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão reembolsar todos os custos e despesas a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na forma do item (i). abaixo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM; (i) honorários advocatícios incorridos em função da prestação dos serviços e/ou na defesa dos interesses dos Titulares de CRI;

(iv) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R$6.000,00 (seis mil reais) por série emitida, totalizando R$ 12.000,00 (doze mil reais anuais) a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo

dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Instituição Custodiante: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e do Termo de Securitização, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração da Debenturista (na qualidade de Securitizadora):

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no dia 16 de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R$ 25.000,00, a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a data da integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$600,0 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, limitado a R$5.000,00 (cinco mil reais) incluindo (1) esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, (2) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleia especiais, (3) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (4) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (5) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e (6) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas

incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(vii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xi) despesas relativas ao registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.1.1. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da Operação de Securitização serão de responsabilidade única e exclusiva da Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem

como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

13.2. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

13.2.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.2.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.2.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

13.2.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Emissora, nos termos da Cláusula 13.2.5 abaixo.

13.2.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.2.4 acima, sejam pagas pela Debenturista com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 15

(quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

13.2.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.3 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

13.2.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.2.6 acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Emissora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 13.2.7 serão acrescidos à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.2.8. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

13.2.9. Em nenhuma hipótese a Debenturista incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

13.4. Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Debenturista a título de dolo ou culpa, a Debenturista obriga-se a ressarcir a Emissora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Debenturista.

13.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de

titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

13.5.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

14.2. Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.7. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

14.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, da B3, da ANBIMA e/ou de outras entidades competentes, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI; **(v)** expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Demais Documentos da Operação; ou **(vi)** para cumprir eventuais exigências realizadas pela JUCERJA para registro desta Escritura de Emissão.

14.9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital se presumem 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200-2, 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, a presente Escritura de Emissão, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto na presente cláusula.

CLÁUSULA QUINZE – LEI E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

15.1. A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão em 1 (uma) via eletrônica, em conjunto com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2023.

(*restante da página intencionalmente deixado em branco*)

Página de assinaturas 1/3 do " Instrumento Particular de Escritura da 7ª (sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A."

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Daniella de Souza Guanabara Santos
Assinado por: DANIELLA DE SOUZA GUANABARA SANTOS:07061867701
CPF: 07061867701
Data/Hora da Assinatura: 2/13/2023 | 6:23:53 PM CST
ICP Brasil
7F34A787BE62412089570A0C2DE045E2

Por:

CPF:

Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: PAULA GUIMARAES FONSECA:38156270100
CPF: 38156270100
Data/Hora da Assinatura: 2/13/2023 | 5:47:31 PM CST
ICP Brasil
29943F5430C346928A94337A42B2711D

Por:

CPF:

Cargo:

Página de assinaturas 2/3 do " Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A."

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Data/Hora da Assinatura: 2/13/2023 | 6:14:07 PM CST
ICP Brasil
193092433328E49AF999FDE60D22885BE

Por:

CPF:

Cargo:

DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 2/13/2023 | 6:35:25 PM CST
ICP Brasil
[illegible]1671814A9FBF056B62CE1F4F53

Por:

CPF:

Cargo:

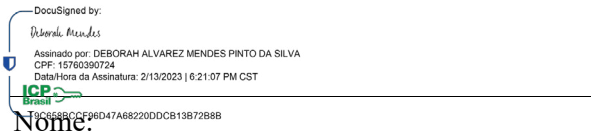
Página de assinaturas 3/3 do " Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A."

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

CPF:



Nome:

RG:

CPF:

ANEXO I

(A) IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Bangu Shopping	100% da Aliansce Sonae	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	12° Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Não
Boulevard Shopping Bauru	100% da Vértico Bauru (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, SP	Não
Boulevard Shopping Belém	40% da Seriema, 39,99% da Tiziu (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e Status Construções Ltda. 20,01%	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1º Registro de Imóveis de Belém	Não
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70% da Aliansce Sonae e 30% da Boulevard Participações S. A	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	4° Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG	Não
Boulevard Shopping Campos	75% da CDG Centro Comercial LTDA (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e 25% da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	Cartório do 12° Ofício da Quinta Circunscrição Territorial de Campos dos Goytacazes, RJ	Não

Carioca Shopping	100% da Cezanne (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Caxias Shopping	65% da Tissiano e 35% da XP Malls	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32.006	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1° e 3° distritos) de Duque de Caxias, RJ	Não
Franca Shopping	76,90% da Pátio Uberlândia LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 8,5537% INCAL Ind. e Com. de Alumínio Ltda 3,8314% J&M Participações e Empreendimentos Ltda, o percentual restante é distribuído em diversas pessoas físicas	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, SP	Não
Manauara Shopping	100% da Aliansce Sonae	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus	Não
Parque D. Pedro Shopping	**74,47%** do FII Shopping Parque Dom Pedro, **15%** do FII Parque Dom Pedro Shopping Center e **10,53%** do FII Hedge	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	2º Serviço de Registro Imobiliário de Campinas	Não
Parque Shopping Belém	**51%** da Norte Shopping Belém S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e **49%** da Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1° Registro de Imóveis de Belém - Pará	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Parque Shopping Maceió	100% da Parque Shopping Maceió S.A. (50% das ações são de titularidade da Aliansce Sonae)	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1° Registro Geral de Imóveis de Maceió, AL	Não
Passeio das Águas Shopping	100% da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia	Não
Plaza Sul Shopping	30% da Pátio São Bernardo LTDA., 30% da Pátio Londrina LTDA., 30% da Aliansce Sonae e 10% do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não

Santana Parque Shopping	**70%** da Acapurana Participações S.A., **15%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII e **15%** do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11)	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping Campo Limpo	100% da Campo Limpo LTDA. (Aliansce Sonae detém participação em 20% da sociedade)	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping da Bahia	**46,68%** da Nibal Participações S.A., **22,81%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **2%** da Hannover Consultoria e Negócios LTDA., (subsidiárias integrais da Aliansce Sonae) **10,41%** da Bicar Consultores e Administradores LTDA., 9,05% da Salvador Empreendimentos e Participações LTDA., **9,05%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Shopping Grande Rio	50% da SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 50% da Sendas Empreendimentos e Participações Ltda.	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1º Ofício de Justiça de São João de Meriti	Não
Shopping Leblon	46,10% da Altar (subsidiária integral da Aliansce Sonae); 14% CPPIB Leblon 9,9% da RLB; e 30% da SHL	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Não
Shopping Metrópole	**99,5%** da Pátio Boa Vista LTDA e **0,5%** da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1º Ofício de São Bernardo do Campo	Não

Shopping Parangaba	**40%** da Bazille Empreendimentos e Participações LTDA (subsidiária integral da Aliansce Sonae), **56,2%** da Marquise Centros Comerciais LTDA., **2,4%** da P.E.C Empreendimentos Imobiliários e **1,4%** da EST Empreendimentos Imobiliários	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará 2° Oficio	Não
Shopping Taboão	**40%** da Dali Empreendimentos e Participações S.A., **38%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **14%** da Pátio Londrina Empreendimentos e Participações LTDA. e **8%** da Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37883	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra, SP	Não
Via Parque Shopping	100% do FIIVPS (Aliansce Sonae detém cotas representativas de 9,28% do patrimônio do fundo)	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Não
Amazonas Shopping	(44,051%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,5%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (7,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (CNPJ: 04.857.908/0001-77); (22,9066%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (1%) Danubio Empreendimentos e Participaçoes Ltda. (CNPJ 07.832.015/0001-65)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Não

Catuaí Shopping Londrina	(93%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (2,5%) Badessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) (4,5%) Boesel Promoções e Eventos Ltda	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Não
Center Shopping Uberlândia	(100%) Center Shopping S.A. (CNPJ 38.720.884/0001-21) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *concessão em favor da Estacao BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Goiânia Shopping	(96,289%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
	(100%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	229.582	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não

Jardim Sul	(60%) BR MALLS Participações S/A (40%) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Norteshopping	(44,5454%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81) (7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não

	(51%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
Plaza Niterói	(100%) COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (CNPJ 28.234.284/0001-08) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não
Rio Anil	(100%) Franere Comércio Construções e Imobiliária Ltda (CNPJ 06.066.229/0001-05) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72.081	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não

São Luís Shopping	(50%) Houston S/A Empreendimentos e Participações (CNPJ 53.811.196/0001-10); (15%) Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A (CNPJ 55.886.725/0001-10); (15%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (10%) Bel-Sur - Administração e Participações Ltda (CNPJ 55.886.725/0001-10); e (10%) Delta Participações Ltda (CNPJ 41.997.198/0001-07)	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44.551	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); e (1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não
Shopping Campo Grande	(100%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(65,5%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,12%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); 3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,18%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,33%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,87%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não

Shopping Del Rey	(23,88%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (22,364%) Casa Sendas Comércio e Indústria S/A (CNPJ 31.911.548/0001-17) (4,641%) Pampulha Shopping Center S/A (CNPJ 25.929.662/0001-71) (30,7035%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (4,7655%) Fundação Petrobrás de Seguridade Social - Petros (CNPJ 34.035.942/0001-50) (13,646%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Shopping Estação	(99,99%) Nattca2006 Participações S.A. (CNPJ 08.496.047/0001-08) e (0,01%) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26.536	Cartório de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da BrMalls Participações	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

Shopping Piracicaba	(40%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); (17,115%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Não
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Não
Shopping Tamboré	(77,940931%%) Proffito Holding Participações S.A (CNPJ 08.741.778/0001-63) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Não
Shopping Tijuca	(100%) CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. (CNPJ 06.351.076/0001-48) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Riode Janeiro/RJ	Sim (CRI 500MM - Direitos Creditórios 2011 - 2026)
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47) * Usufruto em favor da Empresa Espírito Santo Malls S/A	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	Não

	(Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.);				
Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,231%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,346%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,346%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,231%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,231%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,732%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (24,502%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	sim

Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) Biton Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 00.907.990/0001-46) (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184) (6,86%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Top Shopping	(50%) Marcelino Martins Imobiliária Ltda (CNPJ 33.520.438/0001-50) (50%) SPE Fortuna Gestão e Participação Ltda (CNPJ 08.849.664/0001-31) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52.824	1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ	Não

(B) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S23	2S23	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	Total
Bangu Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Bauru	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belo Horizonte	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Campos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Carioca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Caxias Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Franca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Manauara Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque D. Pedro Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Maceió	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Passeio das Águas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Sul Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Santana Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Limpo	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping da Bahia	R$ 2.446.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 8.457.692,31
Shopping Grande Rio	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Leblon	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrópole	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Parangaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Taboão	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Via Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Amazonas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Londrina	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Maringá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Center Shopping Uberlândia	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Estação BH	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Goiânia Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Independência Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Jardim Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Mooca Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Norteshopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Niterói	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Rio Anil	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Bernardo Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Luís Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping ABC	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Grande	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Curitiba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Del Rey	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação Cuiabá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrô Santa Cruz	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Piracicaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Recife	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tamboré	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Shopping Tijuca	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Vila Velha	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villagio Caxias do Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villa Lobos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Top Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
01 a 12 de 2019	R$ 642.100.000,00
01 a 12 de 2020	R$ 62.000.000,00
01 a 12 de 2021	R$ 528.000.000,00
01 a 09 de 2022	R$ 194.000.000,00
Total	**R$ 1.426.100.000,00**

(C) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

		A	B	C	E
Imóvel	**Endereço**	**Matrícula**	**Percentual do Recurso Recebido**	**Valor Aproximado**	**Lastro**
Bangu Shopping	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Bauru	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Belém	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Belo Horizonte	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Boulevard Shopping Campos	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Carioca Shopping	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Caxias Shopping	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32006	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Franca Shopping	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Manauara Shopping	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Parque D. Pedro Shopping	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Belém	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Maceió	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Passeio das Águas Shopping	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Plaza Sul Shopping	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Santana Parque Shopping	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping da Bahia	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30755 e 23.562	1,3532%	R$	8.457.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Grande Rio	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Leblon	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrópole	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Parangaba	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Taboão	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37.883	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Via Parque Shopping	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24489	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45860	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72576	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Rio Anil	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72081	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
São Luís Shopping	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44551	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71010	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Estação	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26536	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31346	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176460	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37854	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85415	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48532	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98230	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Top Shopping	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52824	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Total			54,8640%	R$	625.000.000,00	

(B) RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.300.332.511, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, nos termos da cláusula 4.1.3 do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•]) e foram para utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo:

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$ [●]

Atenciosamente,

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

ANEXO II

DESTINAÇÃO DE RECURSOS REEMBOLSO

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
Shopping Leblon	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Aquisição da SPE dona de 21% do Shopping Leblon	20/04/2021	R$ 275.053.862,00
Shopping da Bahia	72.857, 10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Aquisição fração ideal de 0,45% do Shopping da Bahia	11/08/2022	R$ 7.000.000,00
				Total	**R$ 282.053.862,00**

.

ANEXO III

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

(A) DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas	Pagamento de Juros	%TAI
6	14/set/23	Sim	0,0000%
12	14/mar/24	Sim	0,0000%
18	13/set/24	Sim	0,0000%
24	13/mar/25	Sim	0,0000%
30	15/set/25	Sim	0,0000%
36	13/mar/26	Sim	0,0000%
42	15/set/26	Sim	0,0000%
48	15/mar/27	Sim	0,0000%
54	15/set/27	Sim	0,0000%
60	15/mar/28	Sim	100,0000%

(B) DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas	Pagamento de Juros	%TAI
1	13/abr/23	Sim	0,0000%
2	15/mai/23	Sim	0,0000%
3	15/jun/23	Sim	0,0000%
4	13/jul/23	Sim	0,0000%
5	15/ago/23	Sim	0,0000%
6	14/set/23	Sim	0,0000%
7	13/out/23	Sim	0,0000%

8	14/NOV/23	SIM	0,0000%
9	14/DEZ/23	SIM	0,0000%
10	15/JAN/24	SIM	0,0000%
11	15/FEV/24	SIM	0,0000%
12	14/MAR/24	SIM	0,0000%
13	15/ABR/24	SIM	0,0000%
14	15/MAI/24	SIM	0,0000%
15	13/JUN/24	SIM	0,0000%
16	15/JUL/24	SIM	0,0000%
17	15/AGO/24	SIM	0,0000%
18	13/SET/24	SIM	0,0000%
19	15/OUT/24	SIM	0,0000%
20	13/NOV/24	SIM	0,0000%
21	13/DEZ/24	SIM	0,0000%
22	15/JAN/25	SIM	0,0000%
23	13/FEV/25	SIM	0,0000%
24	13/MAR/25	SIM	0,0000%
25	15/ABR/25	SIM	0,0000%
26	15/MAI/25	SIM	0,0000%
27	13/JUN/25	SIM	0,0000%
28	15/JUL/25	SIM	0,0000%
29	14/AGO/25	SIM	0,0000%
30	15/SET/25	SIM	0,0000%

31	15/OUT/25	SIM	0,0000%
32	13/NOV/25	SIM	0,0000%
33	15/DEZ/25	SIM	0,0000%
34	15/JAN/26	SIM	0,0000%
35	12/FEV/26	SIM	0,0000%
36	13/MAR/26	SIM	0,0000%
37	15/ABR/26	SIM	0,0000%
38	14/MAI/26	SIM	0,0000%
39	15/JUN/26	SIM	0,0000%
40	15/JUL/26	SIM	0,0000%
41	13/AGO/26	SIM	0,0000%
42	15/SET/26	SIM	0,0000%
43	15/OUT/26	SIM	0,0000%
44	13/NOV/26	SIM	0,0000%
45	15/DEZ/26	SIM	0,0000%
46	14/JAN/27	SIM	0,0000%
47	15/FEV/27	SIM	0,0000%
48	15/MAR/27	SIM	0,0000%
49	15/ABR/27	SIM	0,0000%
50	13/MAI/27	SIM	0,0000%
51	15/JUN/27	SIM	0,0000%
52	15/JUL/27	SIM	0,0000%
53	13/AGO/27	SIM	0,0000%

54	15/SET/27	SIM	0,0000%
55	14/OUT/27	SIM	0,0000%
56	12/NOV/27	SIM	0,0000%
57	15/DEZ/27	SIM	0,0000%
58	13/JAN/28	SIM	0,0000%
59	15/FEV/28	SIM	0,0000%
60	15/MAR/28	SIM	0,0000%
61	12/ABR/28	SIM	0,0000%
62	15/MAI/28	SIM	0,0000%
63	14/JUN/28	SIM	0,0000%
64	13/JUL/28	SIM	0,0000%
65	15/AGO/28	SIM	0,0000%
66	14/SET/28	SIM	0,0000%
67	13/OUT/28	SIM	0,0000%
68	14/NOV/28	SIM	0,0000%
69	14/DEZ/28	SIM	0,0000%
70	15/JAN/29	SIM	0,0000%
71	15/FEV/29	SIM	0,0000%
72	15/MAR/29	SIM	50,0000%
73	13/ABR/29	SIM	0,0000%
74	15/MAI/29	SIM	0,0000%
75	14/JUN/29	SIM	0,0000%
76	13/JUL/29	SIM	0,0000%

77	15/AGO/29	SIM	0,0000%
78	13/SET/29	SIM	0,0000%
79	15/OUT/29	SIM	0,0000%
80	14/NOV/29	SIM	0,0000%
81	13/DEZ/29	SIM	0,0000%
82	15/JAN/30	SIM	0,0000%
83	14/FEV/30	SIM	0,0000%
84	14/MAR/30	SIM	100,0000%

ANEXO IV

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

EMISSORA	**CNPJ**
ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.	05.878.397/0001-32

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte)	Leblon

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
22431-050	Rio de Janeiro	RJ

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 500.000 (quinhentas mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", datado de 13 de fevereiro de 2023, conforme aditado de tempos em tempos ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("RCA"), na qual foram deliberadas, entre outras matérias: **(i)** a realização da presente 7ª (Sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(iii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iv)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 1ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)
[•]	1.000,00	[•]

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 2ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)
[•]	1.000,00	[•]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente Banco nº Agência nº**

☐ **Moeda corrente nacional.**

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 6.9.2 da Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures se encontra condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e

(ii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [•] de fevereiro de 2023.

SUBSCRITOR

CNPJ

OPEA SECURITIZADORA S.A. _____ Nome: Cargo:	02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[•] ([•]) para as Debêntures da Primeira Série e R$[•] ([•]) para as Debêntures da Segunda Série.	_____ **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**

1ª via – Emissora

2ª via – Subscritor

ANEXO V

DESPESAS *FLAT*

Despesas Flat					
Despesas Flat	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Flat Fee (Estruturação)	Flat	R$ 2.000.000,00	9,65%	R$ 2.213.613,72	BBI
Fee de Canal	Flat	R$ 10.062.500,00	9,65%	R$ 11.137.244,05	BBI
Comissão de Sucesso	Flat	R$ 0,00	9,65%	R$ 0,00	-
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating - Fee de Emissão	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx

Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 104.250,00	0,00%	R$ 104.250,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 5.260,00	0,00%	R$ 5.260,00	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.000,00	0,00%	R$ 4.000,00	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 150.000,00	0,00%	R$ 150.000,00	CVM
Total				**R$ 14.679.261,52**	
Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	**Premissa**	**Valor Líquido**	**Gross-Up**	**Valor Bruto**	**Prestador**
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust

Agente Fiduciário – Verificação Reembolso	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 5.260,00	0,00%	R$ 5.260,00	B3
Total Anualizado				**R$ 243.475,16**	

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

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

1. **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.300.332.511, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

2. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1", neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(A) em 13 de fevereiro de 2023, as Partes formalizaram o "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Escritura"), por meio do qual a Emissora emitiu, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, de sua 1ª (primeira) emissão, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de emissão, totalizando, inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures (conforme definidas abaixo) poderia ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), a critério da Emissora, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e/ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures"), bem como a definição da taxa de remuneração das Debêntures seria definida após a conclusão do *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido na Escritura), observado que a alocação das Debêntures entre estas determinadas séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deveria ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada

em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes");

(B) os créditos imobiliários oriundos das Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª emissão, em até 2 (duas) séries, da Securitizadora ("CRI"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), conforme alterada, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), conforme condições estabelecidas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A*", celebrado entre a Securitizadora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente);

(C) em razão do Procedimento de *Bookbuilding*, realizado nos termos da Cláusula 2.8 da Escritura, foi apurada a quantidade total de Debêntures emitidas em cada uma das séries, bem como fixada a taxa de remuneração das Debêntures, de forma que as Partes resolvem celebrar o presente Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo) para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, em conformidade com o estabelecido na Cláusula 2.8.2 da Escritura; e

(D) as Partes desejam consolidar as alterações realizadas na Escritura, em decorrência deste Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, na forma do Anexo A deste Aditamento, sendo certo que a Emissora está autorizada a celebrar este aditamento sem a necessidade de qualquer aprovação pelos Titulares de CRI (conforme definidos no Termo de Securitização), tendo em vista que os CRI ainda não foram subscritos e integralizados, e/ou de aprovação societária adicional da Emissora.

Resolvem as Partes firmar este "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A."* ("Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*" ou "Aditamento"), o qual reger-se-á pelas seguintes cláusulas e condições:

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. Exceto se definido de forma distinta neste Aditamento, todas as expressões aqui iniciadas em maiúsculo terão significado a eles atribuído na Escritura.

2. DAS ALTERAÇÕES À ESCRITURA

2.1. As Partes resolvem alterar o título da Escritura, que passa a vigorar com a seguinte redação: "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*".

2.2. Em razão do Procedimento de *Bookbuilding* e da obtenção do registro das Atas das Autorizações Societárias (conforme definidas na Escritura) e da Escritura na JUCERJA (conforme definida na Escritura), bem como do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido na Escritura) nos cartórios de registro de títulos e documentos competente, as Partes resolvem alterar o item (A) dos Considerandos, as Cláusulas 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3., 2.2.1., 2.2.2., 2.6.1., 2.8.1., 2.8.1.1., 5.1.1., 5.2.2., 5.2.4.1., 6.2.1., 6.3.1., 6.4.1., 6.4.1.1., 6.9.1., 6.12.2., 6.14.1. 6.14.1.1., 6.14.2., 6.14.2.1., bem como alterar o Anexo V da Escritura para refletir a relação das despesas em razão da emissão do Lote Adicional (conforme definido na Escritura) as quais passarão a vigorar com as seguintes novas redações:

> *"CONSIDERANDO QUE*
>
> *(A) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da com garantia real, nos termos deste "Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.", conforme aditado em 15 de março de 2023, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista; (...)"*
>
> *"2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA foi registra na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº 00005321501 e publicada no jornal "Valor Econômico" em 16 de fevereiro de 2023 (em conjunto, "Jornal de Publicação")"*
>
> *"2.1.2. A Ata da Autorização Societária da SPE foi registra na JUCERJA em 14 de fevereiro de 2023 sob o nº 00005322101."*
>
> *"2.1.3. A Ata da Autorização Societária da Aliansce Assessoria foi registrada na JUCERJA em 14 de fevereiro de 2023 sob o nº 00005320426."*
>
> *"2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão foi registrada na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº ED334036520000, e seus eventuais aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCERJA no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração."*

"2.2.2. A Emissora obriga-se a (a) realizar, às suas expensas, o protocolo de eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão na Junta Comercial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, bem como (b) enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário uma via eletrônica (em formato PDF) do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão, comprovando o arquivamento na Junta Comercial em até 5 cinco (dois) Dias Úteis contados da sua realização."

"2.6.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) foi registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196. Além disso, a Emissora promoveu a alteração do Contrato Social da SPE para constar a existência de tal Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), conforme protocolo nº. 00-2023/167643-3 da JUCERJA, no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas."

"2.8.1. Os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160 ("Procedimento de Bookbuilding"), para verificação da existência de demanda em relação à quantidade de CRI da Primeira Série e da quantidade de CRI da Segunda Série (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como o número de séries e, consequente e respectivamente, da quantidade de Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), bem como definição da taxa da remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures."

"2.8.1.1. Após a realização do Procedimento de Bookbuilding e antes da primeira Data de Integralização das Debêntures, a definição da alocação da quantidade de Debêntures entre cada série foi objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária ou dos titulares dos CRI, tendo as Partes ficado autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento ("Aditamento do Procedimento de Bookbuilding")."

"5.1.1. As Debêntures foram subscritas e serão integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários relativos às Debêntures para compor o lastro dos CRI (conforme definido abaixo) e que resultará na emissão dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização."

"5.2.2. Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures foram vinculados aos

certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Debenturista ("CRI"), em conformidade com o estabelecido no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A,", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Debenturista e o Agente Fiduciário, conforme aditado em 15 de fevereiro de 2023 e em 15 de março de 2023 ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Capitais, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente)."

"5.2.4.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder") e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP") e **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e a XP, "Coordenadores") e a Debenturista; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta, disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(v)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção

do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(vi)** os Pedidos de Reserva (conforme definido nos Prospectos); **(vii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospecto); **(viii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(ix)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(x)** qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; **(xi)** documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores e **(xii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI.

"6.2.1. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo 314.869 (trezentas e quatorze mil, oitocentas e sessenta e nove) Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série"); e 297.233 (duzentas e noventa e sete mil, duzentas e trinta e três) Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures")."

"6.3.1. O valor total da Emissão é de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que o Valor Total da Emissão foi aumentado em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em R$ 112.102.000,00 (cento e doze milhões, cento e dois mil reais), em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo)."

"6.4.1. Foram emitidas 612.102 (seiscentas e doze mil, cento e duas) Debêntures, sendo 314.869 (trezentas e quatorze mil, oitocentas e sessenta e nove) Debêntures da Primeira Série; e 297.233 (duzentas e noventa e sete mil, duzentas e trinta e três) Debêntures da Segunda Série."

"6.4.1.1. A quantidade de Debêntures foi aumentada em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em 112.102 (cento e doze mil, cento e duas) Debêntures ("Lote Adicional")."

"6.9.1. As Debêntures foram subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, em uma única data, antes da emissão dos CRI, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado da Debenturista, nos termos da Lei nº 14.430, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (ii) que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização (conforme definido abaixo), o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário."

"6.12.2. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento ***(i)*** *de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos nesta Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, da Remuneração Primeira Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil (conforme abaixo definido), nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e* ***(ii)*** *de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos nesta Escritura, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, da Remuneração Segunda Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"), foram/serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):*

> *(i) alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Emissora, a* ***ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.****, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33 ("Aliansce Assessoria"), a Debenturista e a SPE, o qual foi registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do*

Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"). A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis;

(ii) alienação fiduciária da fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças", celebrado em 13 de fevereiro de 2023, entre a SPE e a Debenturista ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"). Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sempre que houver uma amortização extraordinária das Debêntures e/ou resgate antecipado da totalidade das debêntures de uma determinada série e/ou e/ou e/ou integral liquidação de qualquer das séries das Debêntures, a SPE poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Securitizadora a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis em montante suficiente para que os Imóveis remanescentes, após referida liberação, tenham valor de mercado, atestado por Laudo de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), igual ou superior a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI."

*"6.14.1. **Remuneração das Debêntures da Primeira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração Primeira Série", respectivamente, sendo a Remuneração Segunda Série, quando em conjunto com a Remuneração Primeira Série, denominadas "Remuneração")"*

"6.14.1.1. A Remuneração Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da Remuneração Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração Primeira Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

(...)

Spread = 1,0000; (...)"

"6.14.2. ***Remuneração das Debêntures da Segunda Série****: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração Segunda Série")."*

"6.14.2.1. A Remuneração Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da última data de pagamento da Remuneração Segunda Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração Segunda Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

(...)

Spread = 1,2000; (...)"

"Anexo V

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Estruturação e Coordenação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA

Comissão de Colocação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Distribuição	Flat	R$ 12.272.258,25	9,65%	R$ 13.583.019,65	BBI/XP/BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch Ratings
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch Ratings
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	EY
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 123.867,65	0,00%	R$ 123.867,65	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.896,82	0,00%	R$ 4.896,82	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 187.500,00	0,00%	R$ 187.500,00	CVM
Total				**R$ 17.680.451,23**	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
Total				**R$ 145.750,65**	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 36.000,00	19,53%	R$ 44.737,17	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 2.400,00	12,15%	R$ 2.731,93	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 76.303,20	0,00%	R$ 76.303,20	B3
Total				**R$ 259.390,29**	

2.3. Em razão de exigências da B3 formuladas no âmbito do pedido de registro dos CRI (conforme definido na Escritura), de forma a atender às exigências da B3, as Partes resolvem alterar determinadas constantes no Anexo I ao Termo de Securitização para que todas as datas ali mencionadas correspondem ao dia 14 do mês em referência, sendo que o Anexo III passará a vigorar conforme redação abaixo. Consequentemente ao mencionado ajuste no Anexo III, as menções a tais datas foram alteradas ao longo da Escritura, conforme se verifica na versão consolidada constante no Anexo A a este Primeiro Aditamento.

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

(A) DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES			
#	DATAS	PAGAMENTO DE JUROS	%TAI
6	14/SET/23	SIM	0,0000%
12	14/MAR/24	SIM	0,0000%
18	14/SET/24	SIM	0,0000%
24	14/MAR/25	SIM	0,0000%
30	14/SET/25	SIM	0,0000%
36	14/MAR/26	SIM	0,0000%
42	14/SET/26	SIM	0,0000%
48	14/MAR/27	SIM	0,0000%
54	14/SET/27	SIM	0,0000%
60	14/MAR/28	SIM	100,0000%

(B) DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES			
#	DATAS	PAGAMENTO DE JUROS	%TAI
1	14/ABR/23	SIM	0,0000%
2	14/MAI/23	SIM	0,0000%
3	14/JUN/23	SIM	0,0000%
4	14/JUL/23	SIM	0,0000%
5	14/AGO/23	SIM	0,0000%
6	14/SET/23	SIM	0,0000%
7	14/OUT/23	SIM	0,0000%
8	14/NOV/23	SIM	0,0000%
9	14/DEZ/23	SIM	0,0000%
10	14/JAN/24	SIM	0,0000%
11	14/FEV/24	SIM	0,0000%
12	14/MAR/24	SIM	0,0000%
13	14/ABR/24	SIM	0,0000%
14	14/MAI/24	SIM	0,0000%
15	14/JUN/24	SIM	0,0000%
16	14/JUL/24	SIM	0,0000%
17	14/AGO/24	SIM	0,0000%
18	14/SET/24	SIM	0,0000%
19	14/OUT/24	SIM	0,0000%

20	14/NOV/24	SIM	0,0000%
21	14/DEZ/24	SIM	0,0000%
22	14/JAN/25	SIM	0,0000%
23	14/FEV/25	SIM	0,0000%
24	14/MAR/25	SIM	0,0000%
25	14/ABR/25	SIM	0,0000%
26	14/MAI/25	SIM	0,0000%
27	14/JUN/25	SIM	0,0000%
28	14/JUL/25	SIM	0,0000%
29	14/AGO/25	SIM	0,0000%
30	14/SET/25	SIM	0,0000%
31	14/OUT/25	SIM	0,0000%
32	14/NOV/25	SIM	0,0000%
33	14/DEZ/25	SIM	0,0000%
34	14/JAN/26	SIM	0,0000%
35	14/FEV/26	SIM	0,0000%
36	14/MAR/26	SIM	0,0000%
37	14/ABR/26	SIM	0,0000%
38	14/MAI/26	SIM	0,0000%
39	14/JUN/26	SIM	0,0000%
40	14/JUL/26	SIM	0,0000%
41	14/AGO/26	SIM	0,0000%
42	15/SET/26	SIM	0,0000%

43	15/OUT/26	SIM	0,0000%
44	13/NOV/26	SIM	0,0000%
45	15/DEZ/26	SIM	0,0000%
46	14/JAN/27	SIM	0,0000%
47	14/FEV/27	SIM	0,0000%
48	14/MAR/27	SIM	0,0000%
49	14/ABR/27	SIM	0,0000%
50	14/MAI/27	SIM	0,0000%
51	14/JUN/27	SIM	0,0000%
52	14/JUL/27	SIM	0,0000%
53	14/AGO/27	SIM	0,0000%
54	14/SET/27	SIM	0,0000%
55	14/OUT/27	SIM	0,0000%
56	14/NOV/27	SIM	0,0000%
57	14/DEZ/27	SIM	0,0000%
58	14/JAN/28	SIM	0,0000%
59	14/FEV/28	SIM	0,0000%
60	14/MAR/28	SIM	0,0000%
61	14/ABR/28	SIM	0,0000%
62	14/MAI/28	SIM	0,0000%
63	14/JUN/28	SIM	0,0000%
64	14/JUL/28	SIM	0,0000%
65	14/AGO/28	SIM	0,0000%

66	14/SET/28	SIM	0,0000%
67	14/OUT/28	SIM	0,0000%
68	14/NOV/28	SIM	0,0000%
69	14/DEZ/28	SIM	0,0000%
70	14/JAN/29	SIM	0,0000%
71	14/FEV/29	SIM	0,0000%
72	14/MAR/29	SIM	50,0000%
73	14/ABR/29	SIM	0,0000%
74	14/MAI/29	SIM	0,0000%
75	14/JUN/29	SIM	0,0000%
76	14/JUL/29	SIM	0,0000%
77	14/AGO/29	SIM	0,0000%
78	14/SET/29	SIM	0,0000%
79	14/OUT/29	SIM	0,0000%
80	14/NOV/29	SIM	0,0000%
81	14/DEZ/29	SIM	0,0000%
82	14/JAN/30	SIM	0,0000%
83	14/FEV/30	SIM	0,0000%
84	14/MAR/30	SIM	100,0000%

3. DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as cláusulas, itens, características e condições constantes da Escritura que não tenham sido expressamente alteradas por este Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*.

4. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

4.2. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste Aditamento. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

4.3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

4.4. As palavras e os termos constantes deste Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência do presente Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

4.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

4.6. As Debêntures e este Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos, respectivamente, dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura.

4.7. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital se presumem 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, em vigor no

Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto na presente cláusula.

5. DO FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

5.1. O presente Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

5.2. Fica eleito o foro da comarca do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Aditamento do Procedimento de Bookbuilding.

Estando assim, as Partes, certas e ajustadas, firmam este Aditamento do Procedimento de Bookbuilding de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também a assinam.

Rio de Janeiro, 15 de março de 2023.

(*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*)

Página de assinaturas 1/3 do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*"

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

DocuSigned by:
Daniella de Souza Guanabara Santos
Assinado por: DANIELLA DE SOUZA GUANABARA SANTOS:07061867701
CPF: 07061867701
Data/Hora da Assinatura: 3/15/2023 | 2:10:26 PM CDT
ICP Brasil
7F34A787BE8241089570A0C2DE045E2

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Assinado por: MAURO SERGIO JUNQUEIRA DE ARAUJO:75747421820
CPF: 75747421820
Data/Hora da Assinatura: 3/15/2023 | 2:39:05 PM CDT
ICP Brasil
4FF4F04C7C64462E8A6C6C80662B401E

Nome:

Cargo:

Página de assinaturas 2/3 do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*"

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

DocuSigned by:
Rodrigo Shyton de Melo
Assinado por: RODRIGO SHYTON DE MELO:40754292886
CPF: 40754292886
Data/Hora da Assinatura: 3/15/2023 | 1:09:27 PM CDT
ICP Brasil
[illegible]9AF999FDE60D22885BE

Nome:

Cargo:

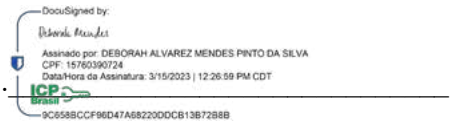
DocuSigned by:
Thiago Storoli Lucas
Assinado por: THIAGO STOROLI LUCAS:47033571860
CPF: 47033571860
Hora de assinatura: 3/15/2023 | 12:35:01 PM CDT
ICP Brasil
[illegible]9FBF056B62CE1F4F53

Nome:

Cargo:

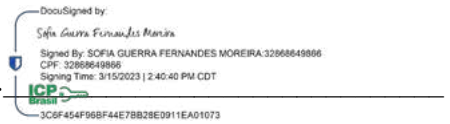
Página de assinaturas 3/3 do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*"

TESTEMUNHAS:

1. 

RG:

CPF:

2. 

RG:

CPF:

ANEXO A

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

1. **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.300.332.511, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"); e

2. **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1", neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures ("Debenturista" ou "Securitizadora" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE

(A) a Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da com garantia real, nos termos deste "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", conforme aditado em 15 de março de 2023, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista;

(B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, serão destinados (i) ao reembolso de gastos, custos e despesas, de natureza imobiliária e predeterminadas, já incorridos pela Emissora e/ou quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Emissora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle comum da Emissora (sendo a Emissora e tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI (conforme definido abaixo), e/ou (ii) gastos relativos à aquisição, construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins

imobiliários) e/ou expansão de imóveis de titularidade da Emissora e/ou de quaisquer sociedades de seu Grupo Econômico;

(C) em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão;

(D) a emissão das Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) serão vinculados como lastro;

(E) os CRI (conforme definido abaixo) serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei do Mercado de Capitais"), da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; e

(F) o Agente Fiduciário contratado por meio do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula Quarta abaixo;

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada,* da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*"* ("Escritura de Emissão" ou "Escritura"), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÕES

1.1. Autorizações

1.1.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("RCA"), na qual foram deliberados, dentre outras matérias: **(i)** a realização da presente 7ª (sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora ("Emissão" e "Debêntures", respectivamente), incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora, inclusive o Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* a esta Escritura de Emissão após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(iii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); **(iv)** a autorização à diretoria da

Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, dentre os quais o aditamento a esta Escritura de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e **(v)** formalizar e efetivar a contratação dos Coordenadores, do Agente Fiduciário e dos prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão e da Oferta, tais como escriturador dos CRI, banco liquidante dos CRI, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), a Securitizadora, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos.

1.1.2. A outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de imóveis (conforme abaixo definida), foi aprovada pela **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54 ("SPE") por meio da reunião de sócios, realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("Autorização Societária da SPE").

1.1.3. A outorga da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, foi aprovada pela Aliansce Assessoria (conforme abaixo definida) por meio da reunião de sócios, realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("Autorização Societária da Aliansce Assessoria" e, quando em conjunto com a RCA, "Autorizações Societárias").

CLÁUSULA SEGUNDA – REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e Publicação das atas das Atas das Autorizações Societárias

2.1.1. Nos termos do artigo 62, inciso I, do artigo 142, parágrafo 1º, do artigo 289 da Lei das Sociedades por Ações, a ata da RCA foi registra na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº 00005321501 e publicada no jornal "Valor Econômico" em 16 de fevereiro de 2023 (em conjunto, "Jornal de Publicação").

2.1.2. A Ata da Autorização Societária da SPE foi registra na JUCERJA em 14 de fevereiro de 2023 sob o nº 00005322101.

2.1.3. A Ata da Autorização Societária da Aliansce Assessoria foi registrada na JUCERJA em 14 de fevereiro de 2023 sob o nº 00005320426.

2.1.4. Demais atas de eventuais atos societários da Emissora e/ou da SPE, que sejam realizados em razão da presente Emissão, posteriores à RCA e/ou à Ata da Autorização Societária da SPE, conforme aplicável, deverão ser protocoladas para arquivamento perante a competente Junta Comercial em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da sua realização. Deverão ser enviadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário, cópias de tais atas devidamente registradas na Junta Comercial no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo arquivamento.

2.2. Inscrição desta Escritura de Emissão na JUCERJA

2.2.1. Nos termos do artigo 62, inciso II e parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, esta Escritura de Emissão foi registrada na JUCERJA em 16 de fevereiro de 2023 sob o nº ED334036520000, e seus eventuais aditamentos serão apresentados para inscrição na JUCERJA no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva data de celebração.

2.2.2. A Emissora obriga-se a (a) realizar, às suas expensas, o protocolo de eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão na Junta Comercial em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura, bem como (b) enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário uma via eletrônica (em formato PDF) do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão, comprovando o arquivamento na Junta Comercial em até 5 cinco (dois) Dias Úteis contados da sua realização.

2.3. Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.3.1. As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.4. Registro do "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" e "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas"

2.4.1. Serão devidamente arquivados e registrados na JUCERJA um "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" da Emissora, no qual serão anotadas as condições essenciais da Emissão e das Debêntures, nos termos do parágrafo 4º do artigo 62, da Lei das Sociedades por Ações ("Livro de Registro") e um "Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas" da Emissora, no qual serão registradas as transferências das Debêntures entre seus titulares ("Livro de Transferência").

2.4.2. A Emissora deverá, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de integralização dos CRI, enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário 1 (uma) cópia simples digital (formato PDF), do Livro de Registro comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora.

2.5. Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.5.1. A Emissão não será objeto de registro perante a CVM ou a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Debêntures serão objeto de colocação privada, sem **(i)** a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários; ou **(ii)** qualquer esforço de colocação e venda perante investidores indeterminados.

2.6. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas

2.6.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) foi registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio

de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196. Além disso, *a Emissora promoveu a alteração do Contrato Social da SPE para constar a existência de tal Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), conforme protocolo nº. 00-2023/167643-3 da JUCERJA, no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas*.

2.7. Registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis

2.7.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme definido abaixo) deverá ser registrado pela Emissora, às suas expensas, no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, observado o implemento da condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

2.8. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*)

2.8.1. Os Coordenadores organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, sem lotes mínimos ou máximos, com recebimento de reservas, nos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos segundo e terceiro da Resolução CVM 160 ("Procedimento de *Bookbuilding*"), para verificação da existência de demanda em relação à quantidade de CRI da Primeira Série e da quantidade de CRI da Segunda Série (conforme definidos no Termo de Securitização), bem como o número de séries e, consequente e respectivamente, da quantidade de Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série, em Sistema de Vasos Comunicantes (conforme definido abaixo), bem como definição da taxa da remuneração dos CRI e, consequentemente, das Debêntures.

2.8.1.1. Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização das Debêntures, a definição da alocação da quantidade de Debêntures entre cada série foi objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária ou dos titulares dos CRI, tendo as Partes ficado autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento ("Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*").

CLÁUSULA TERCEIRA – OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

3.1. A Emissora tem por objeto social: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em Shopping Centers e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou de terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresárias e/ou fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas ser exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, exclusivamente para, observadas as Cláusulas 4.1.1 e 4.1.2 abaixo, **(i)** o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas descritos no Anexo II desta Escritura de Emissão, já incorridos pela Emissora, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI, os quais são diretamente atinentes à para construção, reforma, manutenção, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários) e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo II deste Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Emissora ("Destinação Reembolso"); **(ii)** custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a financiamento imobiliário, aquisição, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade da Emissora indicados no Anexo I desta Escritura de Emissão ("Imóveis Destinação" e "Destinação Futura", respectivamente, e, em conjunto com a Destinação Reembolso, "Destinação de Recursos").

4.1.1. A Emissora estima, nesta data, que a Destinação Futura ocorrerá conforme Anexo I desta Escritura de Emissão ("Cronograma Indicativo"), sendo que, caso necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI, observada a obrigação da Emissora de realizar a integral destinação de recursos até a data de vencimento dos CRI, a ser definida no Termo de Securitização, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.1.2. Para fins de comprovação da Destinação Reembolso, previamente às assinaturas desta Escritura de Emissão, a Emissora encaminhou ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, o relatório descritivo das despesas, nos termos do Anexo II à presente Escritura de Emissão, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ 282.053.862,00 (duzentos e oitenta e dois milhões, cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta e dois reais). Ademais, neste caso específico, a Emissora **declara e certifica** por meio da presente Escritura de Emissão que as despesas a serem objeto de reembolso não receberam, até a presente data, quaisquer recursos oriundos de alguma outra captação da Emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em títulos de dívida de emissão da Emissora.

4.1.3. A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 4.1. em relação à Destinação Futura será feita, exclusivamente por meio (i) da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do Anexo I-A desta Escritura de Emissão ("Relatório de Verificação Futura"), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e (ii) do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos instrumentos aquisitivos, comprovantes de pagamento da

aquisição ou matrículas comprovando a aquisição e, em ambos os casos, cópia dos documentos societários que demonstrem a participação societária da emissora na sociedade de propósito específico e dos demais documentos relacionados à Destinação Futura que demonstrem a precisa descrição de sua aplicação ("Documentos Comprobatórios"), obrigando-se a Emissora a enviar ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, semestralmente, a partir da data de Emissão ("Data de Verificação"), nos dias 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2023, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Emissora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.

4.1.4. O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização e não implicará em uma hipótese de vencimento antecipado das Debêntures. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

4.1.5. Os recursos acima mencionados referentes à Destinação Reembolso e à Destinação Futura serão ou foram, conforme o caso, transferidos pela Emissora para suas Controladas (conforme abaixo definidas) e/ou investidas, com o objetivo de cumprir a Destinação dos Recursos, por meio de, a título exemplificativo: (i) aumento de capital das Controladas e/ou investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Controladas e/ou investidas; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Controladas e/ou investidas da Emissora,; (iv) mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou (v) qualquer outra forma permitida em lei.

4.1.6. O Agente Fiduciário deverá verificar, ao longo do prazo de duração dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir dos documentos descritos na alínea (i) da Cláusula 4.1.3. acima, do Relatório de Verificação Futura e dos Documentos Comprobatórios, nos termos desta Cláusula 4.1.3. acima. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão. Adicionalmente, o Agente Fiduciário considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Emissora.

4.1.7. A Emissora se compromete a apresentar ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato "XML" de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos,

atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.

4.1.8. Na hipótese da Cláusula 4.1.7 acima, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Emissora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, na mesma data em esta for recebida pelo Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Emissora ao Agente Fiduciário e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Emissora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.1.9. O Agente Fiduciário e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

4.1.10. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os titulares de CRI e o Agente Fiduciário por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos titulares de CRI ou do Agente Fiduciário.

4.1.11. A Emissora declara que os valores a serem gastos na Destinação Futura não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no anexo I desta Escritura de Emissão.

4.1.12. A Emissora se obriga a comprovar a Destinação Futura até a data de vencimento original dos CRI, conforme vier a ser definida no Termo de Securitização, ou a utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro, permanecendo aplicável ainda que as Debêntures sejam objeto de Vencimento Antecipado, amortização ou resgate antecipados, sendo certo que as obrigações da Emissora e eventualmente do Agente Fiduciário com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

4.1.13. A porcentagem destinada a cada Imóvel Destinação, conforme descrita no Anexo I desta Escritura de Emissão, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Destinação, observado o disposto na Cláusula 4.1.13 abaixo), independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá

ser refletida em aditamento a esta Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação.

4.1.14. A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no Anexo I desta Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de Destinação Futura, conforme decisão dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme definido abaixo). Caso proposta pela Emissora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por titulares dos CRI em Assembleia Especial de Titulares de CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira e/ou em segunda convocação. Caso a referida assembleia especial de titulares dos CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da emissora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.

4.1.15. A inserção de novos imóveis de Destinação Futura nos termos da Cláusula 4.1.14. acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação escrita pela Emissora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 3 (três) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após à realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

4.1.16. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhes seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações no relatório mencionado acima.

4.1.17. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão da integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão.

4.1.18. Não haverá destinação de recursos para o pagamento ou reembolso de aluguéis.

CLÁUSULA QUINTA – SUBSCRIÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DEBÊNTURES E VINCULAÇÃO À OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

5.1. Subscrição das Debêntures

5.1.1. As Debêntures foram subscritas e serão integralizadas exclusivamente pela Debenturista, sem coobrigação, no âmbito de operação de securitização dos Créditos Imobiliários relativos às Debêntures para compor o lastro dos CRI (conforme definido abaixo) e que resultará na emissão dos CRI, conforme estabelecido no Termo de Securitização.

5.2. Vinculação à Operação de Securitização

5.2.1. Após a subscrição e integralização das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista será a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emissora no âmbito das Debêntures, bem como todos e quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes desta Escritura de Emissão em relação às Debêntures, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários").

5.2.2. Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures foram vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em 2 (duas) séries, da Debenturista ("CRI"), em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A,*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Debenturista e o Agente Fiduciário, conforme aditado em 15 de fevereiro de 2023 e em 15 de março de 2023 ("Termo de Securitização"), para fins de composição do lastro dos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Lei do Mercado de Capitais, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada, da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430"), da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente).

5.2.3. Em virtude da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do art. 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures e dos Créditos Imobiliários estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

5.2.4. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista deverá se manifestar, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definido abaixo) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme

orientação deliberada pelos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral dos titulares de CRI ("Assembleia Especial de Titulares de CRI"), conforme previsto no Termo de Securitização.

5.2.4.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Documentos da Operação" significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com endereço na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.309, 10º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 ("Coordenador Líder") e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, por meio de sua filial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("XP") e **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder e a XP, "Coordenadores") e a Debenturista; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta, disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(v)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(vi)** os Pedidos de Reserva (conforme definido nos Prospectos); **(vii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospecto); **(viii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(ix)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e **(x)** qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; **(xi)** documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores e **(xii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI.

5.3. Transferência das Debêntures

5.3.1. Após a subscrição das Debêntures a que se refere a Cláusula 5.1 acima e a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI a que se refere a Cláusula 5.2 acima, a Debenturista não poderá promover a transferência, cessão, venda, oneração ou alienação a qualquer título, parcial ou total, das Debêntures de sua titularidade, ou dos Créditos Imobiliários por ela representados, observado que, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas ao patrimônio separado dos CRI ("Patrimônio Separado"), tal

transferência poderá ocorrer de forma parcial ou integral, apenas nos termos a serem previstos no Termo de Securitização.

5.3.2. As eventuais transferências de titularidade das Debêntures serão realizadas mediante averbação no Livro de Registro e no Livro de Transferência.

5.3.3. Caso as Debêntures sejam transferidas pela Debenturista a outros titulares, observadas as disposições na Cláusula 5.3.1 acima, o termo "Debenturista" designará todos os novos titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1. Número da Emissão

6.1.1. Esta é a 7ª (sétima) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Número de Séries

6.2.1. A Emissão será realizada em 2 (duas) séries, sendo 314.869 (trezentas e quatorze mil, oitocentas e sessenta e nove) Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série"); e 297.233 (duzentas e noventa e sete mil, duzentas e trinta e três) Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures").

6.3. Valor Total da Emissão

6.3.1. O valor total da Emissão é de R$ 612.102.000,00 (seiscentos e doze milhões, cento e dois mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que o Valor Total da Emissão foi aumentado em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em R$ 112.102.000,00 (cento e doze milhões, cento e dois mil reais), em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo).

6.4. Quantidade de Debêntures

6.4.1. Foram emitidas 612.102 (seiscentas e doze mil, cento e duas) Debêntures, sendo 314.869 (trezentas e quatorze mil, oitocentas e sessenta e nove) Debêntures da Primeira Série; e 297.233 (duzentas e noventa e sete mil, duzentas e trinta e três) Debêntures da Segunda Série.

6.4.1.1. A quantidade de Debêntures foi aumentada em aproximadamente 22,42% (vinte e dois inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), ou seja, em 112.102 (cento e doze mil, cento e duas) Debêntures ("Lote Adicional").

6.5. Valor Nominal Unitário

6.5.1. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

6.6. Data de Emissão

6.6.1. Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 13 de fevereiro de 2023 ("Data de Emissão").

6.7. Prazo e Data de Vencimento

6.7.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ou Resgate Antecipado Facultativo Total, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1857 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de março de 2028 ("Data de Vencimento Primeira Série"); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2586 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de março de 2030 ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, "Data de Vencimento").

6.8. Colocação

6.8.1. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais e/ou ao registro perante a ANBIMA.

6.9. Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

6.9.1. As Debêntures foram subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura de boletim de subscrição, em uma única data, antes da emissão dos CRI, conforme modelo constante no Anexo IV desta Escritura de Emissão ("Boletim de Subscrição"), pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado da Debenturista, nos termos da Lei nº 14.430, ainda que não tenha havido a integralização das mesmas, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Emissora) ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo (i) que o ágio ou deságio será o mesmo para todas as Debêntures, e (ii) que, neste caso, a Emissora receberá, na Data de Integralização (conforme definido abaixo), o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário.

6.9.2. As Debêntures serão integralizadas, em moeda corrente nacional, **(i)** pelo seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ("Primeira Data de Integralização"), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização

posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário (conforme definido abaixo), acrescido da Remuneração Primeira Série e/ou da Remuneração Segunda Série, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização até a efetiva integralização ("Preço de Integralização das Debêntures"), por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Emissora à Debenturista, por meio de comunicado direcionado à Debenturista, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI (cada uma, uma "Data de Integralização"), observado o disposto na Cláusula 6.9.3 abaixo, desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição.

6.9.3. O pagamento do Preço de Integralização das Debêntures deverá ser realizado, pela Debenturista, nas datas da integralização dos CRI, desde que a liquidação financeira dos CRI ocorra até as **16:00 (dezesseis) horas (inclusive)**, considerando o horário local da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sendo certo que, excepcionalmente, em virtude de aspectos operacionais, a Debenturista poderá realizar o pagamento do Preço de Integralização das Debêntures no Dia Útil imediatamente subsequente caso tenha recebido os recursos decorrentes da integralização dos CRI após as **16:00 (dezesseis) horas (exclusive)**, sem a incidência de juros ou correção monetária.

6.10. Forma e Comprovação de Titularidade

6.10.1. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo registro no Livro de Registro.

6.11. Conversibilidade

6.11.1. As Debêntures não serão conversíveis em ações da Emissora.

6.12. Espécie e Garantia

6.12.1. As Debêntures serão da espécie com garantia real, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

6.12.2. Como garantia do fiel, integral e pontual pagamento **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos nesta Escritura de Emissão, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, da Remuneração Primeira Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil (conforme abaixo definido), nas datas previstas nesta

Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e **(ii)** de todas as obrigações assumidas pela Emissora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos nesta Escritura, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, da Remuneração Segunda Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Debenturista, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e desta Escritura de Emissão, nos termos do artigo 822 do Código Civil, nas datas previstas nesta Escritura de Emissão, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos desta Escritura de Emissão ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"), foram/serão, conforme o caso, constituídas as seguintes garantias reais ("Garantias Reais"):

(i) alienação fiduciária da totalidade das quotas da SPE ("Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Emissora, a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33 ("Aliansce Assessoria"), a Debenturista e a SPE, o qual foi registrado perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, em 10 de março de 2023, sob o nº 1406690, e perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, em 03 de março de 2023 sob o nº 3.713.196 ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"). A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula dos Imóveis;

(ii) alienação fiduciária da fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023, entre a SPE e a Debenturista ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"). Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sempre que houver uma amortização extraordinária das Debêntures e/ou resgate antecipado da totalidade das debêntures de uma

determinada série e/ou e/ou e/ou integral liquidação de qualquer das séries das Debêntures, a SPE poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Securitizadora a liberação parcial da Alienação Fiduciária de Imóveis em montante suficiente para que os Imóveis remanescentes, após referida liberação, tenham valor de mercado, atestado por Laudo de Avaliação (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis), igual ou superior a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI.

6.13. Atualização Monetária das Debêntures

6.13.1. O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

6.14. Remuneração das Debêntures

6.14.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração Primeira Série", respectivamente, sendo a Remuneração Segunda Série, quando em conjunto com a Remuneração Primeira Série, denominadas "Remuneração").

6.14.1.1. A Remuneração Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou da última data de pagamento da Remuneração Primeira Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração Primeira Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da Primeira Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de

cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = corresponde ao produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração Primeira Série, sendo "n" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

DIk = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração

Primeira Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,0000;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do Anexo III à presente Escritura, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
(vi) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do Anexo III à presente Escritura, deverá ser acrescido à Remuneração Primeira Série devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.14.1.1. acima.

6.14.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros

remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração Segunda Série").

6.14.2.1. A Remuneração Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou da última data de pagamento da Remuneração Segunda Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração Segunda Série em questão, na data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), na data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) das Debêntures da Segunda Série na primeira Data de Integralização ou nas datas de cálculo ou de pagamento após a última amortização, se houver, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

FatorJuros = produto das Taxas DI, desde a data de início do Período de Capitalização (inclusive), até a data do seu efetivo pagamento ou de cálculo, conforme o caso (exclusive), composto pelo parâmetro de flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

Sendo que:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde o início de cada Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo ou do efetivo pagamento, conforme o caso, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} \left[1 + \left(TDI_k\right)\right]$$

Sendo que:

n_{DI} = número total de Taxas DI utilizadas no cálculo da Remuneração Segunda Série, sendo "n" um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n";

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

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

Sendo que:

Dik = Taxa DI, de ordem "k", divulgada pela B3, considerando sempre a Taxa DI divulgada no 1º Dia Útil anterior à data de cálculo, utilizada com 2 (duas) casas decimais. Por exemplo, para cálculo da Remuneração Segunda Série no dia 10, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 09, considerando que os dias 09 e 10 são Dias Úteis;

FatorSpread = Sobretaxa, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Sendo que:

Spread = 1,2000;

DP = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme cronograma constante do

Anexo III à presente Escritura, no caso dos demais Períodos de Capitalização, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Observações:

(i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;

(ii) O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(iii) Efetua-se o produtório dos fatores (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(iv) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

(v) O fator resultante da expressão (Fator DI x FatorSpread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

(vi) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do Anexo III à presente Escritura, deverá ser acrescido à Remuneração Segunda Série devida um valor equivalente ao produtório do Fator de Juros de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.14.2.1. acima.

6.15. Período de Capitalização e Data de Pagamento

6.15.1. Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) ou da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do Anexo III à presente Escritura de Emissão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a respectiva Data de Vencimento ou a data do resgate das Debêntures, conforme o caso.

6.15.2. A Debenturista se compromete a enviar à Emissora, via correio eletrônico no Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento (conforme definido abaixo) ou na respectiva Data de Vencimento, conforme o caso, o valor exato a ser pago na conta corrente n.º 16267-6, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Debenturista ("Conta Centralizadora"), a título de Remuneração e/ou de amortização do Valor Nominal Unitário das

Debêntures de cada série, conforme o caso, devidos na respectiva Data de Pagamento (conforme definido abaixo) ou Data de Vencimento, conforme o caso. A ausência de envio de referida notificação pela Debenturista, ou o seu envio tardio: **(i)** não eximirá a Emissora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(ii)** a Emissora poderá utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos Documentos da Operação, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão.

6.15.3. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração Primeira Série será paga semestralmente, sempre no dia 14 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 14 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Primeira Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"), conforme tabela constante no Anexo III a esta Escritura de Emissão.

6.15.4. Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração Segunda Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 14 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Segunda Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série" e, quando conjunta e indistintamente com a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "Data de Pagamento da Remuneração"), conforme tabela constante no Anexo III a esta Escritura de Emissão.

6.16. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

6.16.1. Se, a qualquer tempo durante a vigência das Debêntures, não houver divulgação da Taxa DI, será aplicada a última Taxa DI disponível até o momento para cálculo da remuneração, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora, a Debenturista e/ou os titulares dos CRI quando da divulgação posterior da taxa DI que seria aplicável.

6.16.2. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da remuneração das Debêntures será utilizado seu substituto legal. Na falta do substituto legal da Taxa DI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Titulares de CRI, na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização e nesta Escritura, conforme definidos na Cláusula 8 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos titulares de CRI, em comum acordo com a Emissora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de

remuneração. Caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Emissora e os titulares de CRI representando: (a) em primeira convocação, a maioria dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, a maioria dos CRI em Circulação presentes em assembleia (desde que estejam presentes, pelo menos, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação), ou se não houver de quórum de instalação, em segunda convocação, ou de quórum de deliberação, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Titulares de CRI ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate ("Preço de Resgate das Debêntures"). As Debêntures resgatadas nos termos deste item serão canceladas pela Emissora. Nesta alternativa, para cálculo da remuneração das Debêntures a serem resgatadas, para cada dia do período em que a ausência de taxas, será utilizada a última taxa DI divulgada oficialmente.

6.16.3. Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Emissora à Debenturista e/ou aos titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

6.17. Amortização das Debêntures

6.17.1. Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e/ou de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão:

(i) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em uma única parcela na Data de Vencimento Primeira Série ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo III a esta Escritura de Emissão; e

(ii) o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 14 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento Segunda Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo III a esta Escritura de Emissão.

6.18. Repactuação Programada

6.18.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

6.19. Condições de Pagamento

6.19.1. *Local e Horário de Pagamento*. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora.

6.19.2. *Prorrogação dos Prazos*. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

6.19.2.1. Para todos os fins desta Escritura de Emissão, considera-se "Dia Útil" (ou "Dias Úteis") qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

6.19.3. *Não prorrogação*. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento de remuneração e/ou encargos moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

6.19.4. *Encargos Moratórios*. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios").

6.20. Publicação na Imprensa

6.20.1. As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão comunicadas à Emissora nos termos da Cláusula 11 abaixo ou, desde que exigido por lei, publicadas no Jornal de Publicação utilizado pela Emissora para suas publicações legais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação ou eventual permissão para utilização de meios de publicação menos onerosos para a Emissora. A Emissora poderá alterar o Jornal de Publicação por outro jornal de grande circulação que seja adotado para suas publicações societárias, mediante prévia comunicação por escrito à Debenturista.

6.21. Aquisição Facultativa

6.21.1. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

6.22. Resgate Antecipado Facultativo Total

6.22.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer das séries ou de ambas as séries, a critério da Emissora ("Resgate Antecipado Facultativo Total").

6.22.2. Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.22.4 abaixo. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração**,** o prêmio previsto no item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento.

6.22.3. O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante comunicação individual enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário ("Comunicação de Resgate Antecipado") com até 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar o Resgate Antecipado Facultativo Total ("Data do Resgate Antecipado"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a Data do Resgate Antecipado, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, observado o disposto na Cláusula 6.22.2 acima; e **(c)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

6.22.4. O prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Sendo que:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data do Resgate Antecipado Facultativo Total (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo Total (observado que, caso o Resgate Antecipado Facultativo Total aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

6.22.5. Não será permitido o resgate antecipado parcial das Debêntures de uma determinada série, sendo possível, contudo, o resgate antecipado da totalidade das Debêntures de apenas uma das séries a exclusivo critério da Emissora.

6.22.6. Recebida a Comunicação de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

6.22.7. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.22 serão canceladas pela Emissora.

6.23. Amortização Extraordinária Parcial Facultativa

6.23.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 13 de agosto de 2025 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, observados os termos e condições previstos abaixo ("Amortização Extraordinária Parcial Facultativa").

6.23.2. Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Emissora será equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida **(b)** da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva

Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.23.6 abaixo. Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização.

6.23.3. A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação à Debenturista, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa ("Comunicação da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa"), sendo que na referida comunicação deverá constar **(a)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; **(b)** o valor a ser pago à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Parcial, o qual deverá ser calculado conforme a Cláusula 6.23.2. acima e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa.

6.23.4. O valor da Remuneração da respectiva série incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente subsequente.

6.23.5. A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa deverá abranger todas as Debêntures de uma determinada série ou de ambas as séries, a critério da Emissora, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Debêntures.

6.23.6. O prêmio da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

PUprêmio = [(1+Prêmio)^(Prazo Remanescente/252)-1]* PUdebênture

Onde:

Prêmio = 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano;

Prazo Remanescente = quantidade de Dias Úteis, contados, conforme o caso, da data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (inclusive) até a Data de Vencimento das Debêntures (exclusive); e

PUdebênture = parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a data de pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (observado que, caso a Amortização Extraordinária Parcial

Facultativa aconteça em qualquer data de amortização ordinária do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série ou de pagamento da Remuneração da respectiva série, deverão ser desconsideradas a amortização ordinária ou a Remuneração da respectiva série devidas até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

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

6.23.8. Recebida a Notificação de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, a Debenturista deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos e condições da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização.

6.24. Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total

6.24.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total").

6.24.2. Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Emissora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Debenturista e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, cuja comunicação deverá conter, no mínimo ("Notificação de Resgate"):

(i) o valor do prêmio proposto, se houver, para o resgate das Debêntures, sendo que o prêmio deverá ser positivo ("Prêmio de Resgate");

(ii) se a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total será referente a uma das séries ou a ambas as séries;

(iii) a data em que se efetivará o resgate, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos e deverá ocorrer no prazo de, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos a contar da data de envio da Notificação de Resgate; e

(iv) a forma e prazo para manifestação com cópia ao Agente Fiduciário, à Emissora, pela Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, observado que o silêncio da Debenturista quanto à adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado

Total não será considerado uma adesão à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total; e

(v) demais informações relevantes para a realização do resgate antecipado das Debêntures. A apresentação de proposta de resgate das Debêntures, nos termos aqui previstos, poderá ser realizada pela Emissora, a partir da primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

6.24.2.1. Recebida a Notificação de Resgate, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado dos CRI").

6.24.2.2. As Debêntures correspondentes à quantidade de CRI cujos titulares tenham aderido à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme informado pela Debenturista à Emissora, deverão ser resgatadas pela Emissora, ainda que não haja a adesão da totalidade dos titulares de CRI à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

6.24.3. O valor a ser pago pela Emissora a título de resgate antecipado das Debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures, observado eventual Prêmio de Resgate.

6.24.4. Caso a data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total seja qualquer Data de Amortização e/ou Data de Pagamento da Remuneração, o Prêmio de Resgate, se aplicável, deverá ser calculado sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures após o referido pagamento.

6.24.5. A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser 1 (um) Dia Útil.

6.24.6. As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.24 serão canceladas pela Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – VENCIMENTO ANTECIPADO

7.1. Observado o disposto nas Cláusulas 7.2 e Cláusula 7.3 abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão e será exigido o pagamento, pela Emissora, no prazo mencionado na Cláusula 7.5 abaixo, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

7.2. Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"). Neste caso, a Debenturista, assim que ciente, deverá considerar vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o pagamento do que for devido, independentemente da realização de Assembleia Geral de Debenturistas:

(i) liquidação, dissolução, extinção, ou qualquer procedimento análogo substitutivo que venha a ser criado por lei, no mesmo exercício social, da Emissora ou de suas Controladas Relevantes (conforme abaixo definidas), exceto se: (a) em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; ou (b) no caso de liquidação, dissolução ou extinção de qualquer das Controladas Relevantes, decorrente de reorganização societária ou não, desde que os bens, direitos e/ou obrigações da respectiva Controlada Relevante correspondentes à participação societária da Emissora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Emissora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Emissora em que: **(a)** a Emissora figure como acionista com participação de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do capital social e que representem individualmente 10% (dez por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial (conforme definido abaixo), com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora; ou **(b)** a Emissora figure como titular de direitos de voto que lhe assegurem, de modo permanente, direta ou indiretamente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger a maioria dos administradores, ou como participante do bloco de controle regulado por acordo de acionistas ou de sócios, observado que adota-se a definição de controle estabelecida no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e que representem individualmente 20% (vinte por cento) ou mais do EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial da Emissora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora;

(ii) decretação de falência da Emissora, requerimento de autofalência pela Emissora ou pedido de falência da Emissora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;

(iii) não pagamento pela Emissora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;

(iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Emissora;

(v) transformação da Emissora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário;

(vi) declaração de vencimento antecipado de quaisquer dívidas e/ou obrigações financeiras da Emissora e/ou de quaisquer de suas Controladas, diretas e/ou indiretas, decorrente(s) exclusivamente de títulos de créditos, contratos financeiros, empréstimos ou qualquer outra dívida contraída no âmbito do mercado financeiro e/ou de capitais com quaisquer terceiros envolvendo valor, individualmente ou em conjunto, desde que passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei das Sociedades por Ações;

(vii) inadimplemento, pela Emissora, por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Emissora, quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas**;**

(viii) questionamento judicial, pela Emissora, pela SPE e/ou pela Aliansce Assessoria sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão, das Garantias Reais e/ou quaisquer um dos Documentos da Emissão;

(ix) na hipótese de a Emissora e/ou de suas Controladas praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão, qualquer documento relativo à Emissão, incluindo os das Garantias Reais, ou qualquer das suas respectivas cláusulas;

(x) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão sem prévia autorização dos Titulares de CRI, exceto se em decorrência de uma Operação Societária Autorizada; e

(xi) caso os recursos obtidos com a emissão das Debêntures não sejam destinados conforme a Destinação de Recursos, indicada na Cláusula 4.1. acima.

7.3. Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com "Evento de Vencimento Antecipado Automático", os "Eventos de Vencimento Antecipado") observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, deverá ser realizada Assembleia Geral de Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

(i) se a Emissão das Debêntures, a RCA, a Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexequíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos

no prazo legal, ressalvada a condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e a condição suspensiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(ii) caso esta Escritura seja, por qualquer motivo, resilida, rescindida ou por qualquer outra forma, extinta;

(iii) exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Emissora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Emissora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(iv) alienação, cisão, fusão ou incorporação (incorporação de ações) ou qualquer outra forma de reorganização societária, nos termos do disposto no caput do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações, envolvendo a Emissora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Emissora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Emissora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto (a) se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação; ou (b) se for obtida a anuência dos titulares dos CRI ainda que com redução do último *rating* anual da Emissora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Emissora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma "Operação Societária Autorizada");

(v) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou nos demais Documentos da Operação, não sanada em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do respectivo descumprimento, sendo certo, que referido prazo não se aplicará para as obrigações que possuam prazo de cura específico definido nesta Escritura de Emissão;

(vi) se a Emissora e/ou quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins de garantir o juízo e esta seja aceita pelo juízo;

(vii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Emissora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Emissora ou de suas Controladas Relevantes;

(viii) se as declarações e garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Emissora falsas ou, em seus aspectos materiais, inconsistentes ou incorretas na data em que forem prestadas;

(ix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Emissora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;

(x) **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Emissora que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, incluindo, mas não se limitando, a Lei do Mercado de Capitais e as Leis 7.492, de 16 de junho de 1986, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei n° 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis,

decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Emissora em questão, relacionados a esta matéria,conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Emissora ("Leis Anticorrupção"); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Emissora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

(xi) se a Emissora vender, ceder ou de qualquer forma alienar a totalidade ou parte de seus ativos, em montante individual ou agregado, superior a 25% (vinte e cinco por cento) do NOI (*Net Operating Income*), conforme definido abaixo, líquido de aquisições da Emissora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Emissora, referentes ao exercício social do ano anterior ao da realização da referida operação, seja em uma única transação ou em uma série de transações, relacionadas ou não, no referido exercício social em que ocorrerem as transações, exceto se **(a)** tal venda, cessão ou alienação for realizada em favor de qualquer de suas Controladas diretas ou indiretas; **(b)** tal venda, cessão ou alienação envolver ativos considerados não essenciais às atividades principais da Emissora, tais como, sem limitação, terrenos não edificados, torres comerciais ou salas comerciais; **(c)** concomitantemente com a realização da respectiva venda, cessão ou alienação, conforme o caso, a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 6.24; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Emissora. Para fins de esclarecimento quanto à hipótese do subitem (c) acima, a Assembleia Geral de Debenturistas para a deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado das Debêntures, será convocada após ciência da Debenturista sobre a não realização da Oferta de Resgate Antecipado. Para fins deste item, "NOI" considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

(xii) inadimplemento, pela Emissora e/ou por quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, de qualquer obrigação pecuniária, contraída no Brasil ou no exterior, envolvendo valor, individualmente ou em agregado, passíveis de serem demandadas concomitantemente, igual ou superior a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, não sanado **(a)** no prazo de cura previsto no respectivo contrato, se houver; **ou (b)** caso não haja um prazo de cura específico no respectivo contrato, no prazo de até 10 (dez) dias da data em que tal obrigação se tornou devida, exceto se validamente comprovado, neste prazo, a critério da

Debenturista, conforme orientação dos titulares de CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;

(xiii) realização de redução de capital social da Emissora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, exceto se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada;

(xiv) realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Emissora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Emissora, caso esteja em curso um Evento de Vencimento Antecipado, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, nos termos do estatuto social da Emissora em vigor na Data de Emissão;

(xv) se as Garantias Reais **(a)** não forem devidamente constituídas, observados os termos e prazos previstos nesta Escritura de Emissão, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; ou **(b)** de qualquer forma, deixarem de ser exequíveis ou forem rescindidas anteriormente ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas, ressalvada pela condição resolutiva prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e pela possibilidade de a Emissora, uma vez notificada pela Debenturista, reforçar e/ou substituir as Garantias Reais, desde que previamente aprovado pelos titulares dos CRI;

(xvi) venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, (a) dos imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e/ou (b) até a verificação da condição resolutiva, das quotas da SPE em desacordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(xvii) não observância, pela Emissora, do índice financeiro estipulado no item "(a)" abaixo e de pelo menos um dos índices financeiros estipulados no item "(b)" abaixo ("Índices Financeiros"), os quais serão verificados pela Debenturista após o recebimento dos documentos necessários:

(a) relação entre Dívida Líquida e EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial igual ou inferior a 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes;

(b) relação entre:

(I) O índice obtido pela divisão do (i) caixa e equivalentes de caixa somados às aplicações financeiras de curto prazo e ao EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por

(ii) empréstimos, financiamentos e instrumentos de dívidas constantes do passivo circulante gerencial, igual ou superior a 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes; e

(II) O índice obtido pela divisão do (i) EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial apurado no 4º (quarto) trimestre de cada ano, devidamente anualizado (multiplicado por 4 (quatro)), por (ii) pagamentos de juros decorrentes de empréstimos, cédulas de crédito imobiliário e debêntures, constantes do fluxo de caixa gerencial, deduzidos da receita financeira gerencial, igual ou superior a 1,5 (um inteiro e cinco décimos) vezes.

Para fins do item (xvii), aplicar-se-ão as seguintes definições:

"Dívida Líquida" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora consolidadas, auditadas e divulgadas ao mercado e à CVM: (i) o somatório de empréstimos, financiamentos, excluindo-se as obrigações por aquisições de bens e as dívidas decorrentes de parcelamentos tributários; (ii) menos as disponibilidades (somatório do caixa mais aplicações financeiras);

"EBITDA Ajustado Consolidado Gerencial" significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Emissora divulgadas ao mercado e à CVM: (x) o lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, como por exemplo venda de ativos e reavaliação de ativos, acrescido (y) do lucro ou o prejuízo líquido, antes da contribuição social e do imposto de renda, subtraindo-se as receitas e adicionando-se as despesas geradas pelos resultados financeiros e não operacionais, depreciação e amortização e resultados não recorrentes, das sociedades que venham a ser adquiridas ou incorporadas pela Emissora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Emissora.

7.3.1. Para fins da deliberação sobre a declaração ou não do vencimento antecipado prevista na Cláusula 7.3 acima, a decisão da Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que em caso de não instalação da Assembleia Especial de Titulares de CRI ou não manifestação dos titulares de CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

7.3.2. A Assembleia Especial de Titulares de CRI que deliberará a decisão da Debenturista sobre o vencimento antecipado ou não previsto na Cláusula 7.3 acima será realizada em conformidade com o

previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum, conforme disposto na Cláusula 8.10.4. abaixo.

7.3.3. A Assembleia Geral de Debenturistas deverá ser realizada no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização da Assembleia Especial de Titulares de CRI.

7.4. A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da sua ocorrência.

7.4.1. O descumprimento do dever de informar, pela Emissora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário ou pelos titulares de CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.

7.5. Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Emissora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Emissora receber carta encaminhada pela Debenturista informado sobre o vencimento antecipado das Debêntures; ou **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático, da data em que for declarado pela Debenturista o vencimento antecipado, conforme deliberação dos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização. O o resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora.

7.6. Os valores mencionados nas Cláusulas 7.2 e 7.3. acima para fins da configuração dos Eventos de Vencimento Antecipado referentes aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático e/ou Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático serão reajustados ou corrigidos pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), anualmente, desde a Primeira Data de Integralização.

7.7. Para os fins do disposto no item "(xv)" à "(xvii)" da Cláusula 7.3. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados pela Emissora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Emissora e deverá ser enviada à Debenturista a respectiva memória de cálculo dos Índices Financeiros com todas as rubricas necessárias que demonstre a apuração dos referidos índices, acompanhada de todos os documentos necessários a sua verificação até a data mencionada no item "(xv)" à "(xvii)" da Cláusula 7.3. Desse modo, a Emissora desde já se compromete, durante toda a vigência das Debêntures, a apresentar à Debenturista todas as informações contábeis necessárias para que esta possa verificar os Índices Financeiros com base nas informações contábeis derivadas das demonstrações financeiras da Emissora que, por sua vez, serão auditadas pelos auditores independentes da Emissora à época, devidamente registrados na CVM. A Emissora auxiliará à

Debenturista no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Debenturista possa acompanhar os Índices Financeiros.

CLÁUSULA OITAVA – ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

8.1. A presente Cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" nesta Escritura de Emissão. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral ("Assembleia Geral de Debenturistas" ou "Assembleia Geral"), a fim de deliberar sobre matéria da comunhão dos titulares das Debêntures, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

8.2. Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures, , as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI, nos termos do termo de Securitização. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** ainda que instalada em segunda convocação a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos titulares de CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

8.2.1. Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruídos pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário ou qualquer representante legal dos titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial de Titulares dos CRI de acordo com o Termo de Securitização.

CLÁUSULA NONA – OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

9.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Emissora se obriga ainda a:

(i) enviar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:

(a) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua publicação, o que ocorrer primeiro, cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes, bem como memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices

Financeiros e dos limites estabelecidos nos documentos da Emissão, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) enquanto estiverem vigentes os Índices Financeiros, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término de cada trimestre social, ou em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de sua publicação, cópias de suas informações trimestrais relativas aos respectivos trimestres, acompanhada do relatório de administração e do parecer de auditoria ou relatório de revisão especial dos auditores independentes, bem como memória de cálculo, elaborada pela Emissora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros e dos limites estabelecidos nos documentos da Emissão, podendo esta solicitar à Emissora e/ou aos auditores independentes da Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação que razoavelmente lhe venha a ser solicitada e exclusivamente para os fins de proteção dos interesses da Debenturista e dos Titulares de CRI sob esta Emissão, permitindo que a Debenturista (ou o auditor independente por esta contratado a suas expensas), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenha acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada, desde que seja pública e/ou desde que sua divulgação não seja vedada por dever de confidencialidade legal ou contratualmente estabelecido em relação à Emissora;

(d) cópia de qualquer notificação judicial ou extrajudicial recebida pela Emissora envolvendo procedimento de valor equivalente a, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), em até 5 (cinco) Dias Úteis após o oferecimento de qualquer forma de resposta, defesa, contestação ou reconvenção, conforme o caso, acompanhada da respectiva cópia destes, sendo o valor acima referido reajustado anualmente, desde a Primeira Data de Integralização, pelo IPCA;

(e) informações a respeito da ocorrência de qualquer dos eventos indicados na Cláusula 7 acima, bem como eventos ou hipóteses que sejam de seu conhecimento e que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante os Debenturistas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de conhecimento pela Emissora, comunicando as autoridades cabíveis, conforme aplicável; e

(f) encaminhar à Debenturista via eletrônica (formato *pdf*), contendo a chancela da JUCERJA dos atos e reuniões dos Debenturistas que venham a ser realizados no âmbito da Emissão, contendo a lista de presença;

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações, promovendo a publicação das suas demonstrações financeiras, nos termos exigidos pela legislação em vigor à época;

(iii) manter a sua contabilidade e de suas Controladas atualizadas e consistentes com suas operações e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis aceitos no Brasil, incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB)), conforme aplicáveis;

(iv) convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 8.3. desta Escritura, caso a Debenturista não o faça;

(v) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

(vi) cumprir e fazer com que suas Controladas cumpram todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles: (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial e cujos efeitos ou aplicabilidade estejam suspensos, ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(vii) (a) cumprir e fazer com que suas Controladas, bem como seus respectivos conselheiros, diretores e empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora e suas Controladas, diretas e indiretas, ao representar a Emissora, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis Anticorrupção; (b) manter, e envidar os melhores esforços para que suas coligadas (em que a Emissora detenha ingerência na administração) e Controladas mantenham, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Emissora; (c) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito desta Escritura; (d) abster-se

de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (e) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura exclusivamente por meio de transferência bancária; e (f) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Emissora, suas Controladas, diretas e indiretas, e respectivos diretores e empregados, ao representar a Emissora, que viole as Leis Anticorrupção, divulgar fato relevante em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de tal fato, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44");

(viii) cumprir e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição ("Legislação de Proteção Social");

(ix) ressalvado o previsto no item (viii) acima, cumprir e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis à Emissora ("Legislação Socioambiental"), além de proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas, a não ser que (a) haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou (b) seu descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora. Para fins de esclarecimento, as matérias endereçadas no item (viii) acima não podem ser descumpridas em nenhuma hipótese e não comportam as exceções previstas nos itens (a) e (b) desta cláusula;

(x) notificar o Agente Fiduciário sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(xi) manter adequadamente segurados no padrão atualmente utilizado pela Emissora os bens que sejam materialmente relevantes para o desenvolvimento das suas atividades;

(xii) arcar com todos os custos de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como esta Escritura de Emissão, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, o Contrato

de Alienação Fiduciária de Imóveis, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Emissora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade;

(xiii) manter seu registro de companhia aberta, no mínimo na "categoria B", junto à CVM;

(xiv) apresentar todos os documentos e informações exigidos pela B3, ANBIMA e/ou pela CVM no prazo estabelecido por essas entidades, caso aplicável;

(xv) aplicar os recursos captados por meio da presente Emissão na finalidade descrita na Cláusula 4.1 acima e utilizá-los exclusivamente em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à proteção ao meio ambiente, ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(xvi) manter políticas e procedimentos internos visando adotar as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à segurança e saúde do trabalho, para os temas ligados à responsabilidade socioambiental, inclusive no tocante ao cumprimento da Legislação de Proteção Social;

(xvii) comunicar a Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário, sobre eventual autuação da Emissora pelos órgãos responsáveis pela fiscalização de (a) normas ambientais e trabalhistas no que tange a saúde e segurança ocupacional, desde que resultem em um Efeito Adverso Relevante para a Emissora ou impactem adversamente de forma material a reputação da Emissora, e (b) trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil;

(xviii) divulgar informações periódicas (inclusive as financeiras) e eventuais, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes e que não induzam o investidor a erro, nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, bem como observar as disposições da Resolução CVM 44, apresentando nos prazos legais ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

(xix) arcar com todos os custos (a) decorrentes da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3 e na CVM; (b) de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão; e (c) de contratação do Agente Fiduciário, da Agência de *Rating*, do banco liquidante dos CRI, escriturador dos CRI, Securitizadora e demais prestadores de serviço da Emissão e dos CRI;

(xx) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, o banco liquidante dos CRI, escriturador dos CRI, a B3, o Agente Fiduciário, a Securitizadora e os demais prestadores de serviço da Emissão e dos CRI, e realizar todas e quaisquer outras providências necessárias à manutenção das Debêntures;

(xxi) enviar sempre que solicitado os documentos e informações necessários ao Agente Fiduciário e/ou à Debenturista, para que possam verificar os Índices Financeiros;

(xxii) contratar e manter contratada durante o prazo de vigência dos CRI, às suas expensas, ao menos 1 (uma) agência de classificação de risco para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI ("Agência de *Rating*"), devendo, ainda, com relação à Agência de *Rating*, (a) atualizar a classificação de risco dos CRI trimestralmente, a partir da data do respectivo relatório, até a data do vencimento da Emissão; (b) divulgar e permitir que a Agência de *Rating* divulgue amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco; (c) entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário os relatórios de classificação de risco relativos ao CRI veiculados pela Agência de *Rating*, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis; e (d) comunicar, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis à Debenturista, ao Agente Fiduciário qualquer alteração da classificação de risco relativa aos CRI de que tenha conhecimento; observado que, caso a Agência de *Rating* contratada cesse suas atividades no Brasil ou, por qualquer motivo, inclusive de cunho comercial, esteja ou seja impedida de emitir a classificação de risco dos CRI, a Emissora deverá (i) contratar outra agência de *rating* sem necessidade de aprovação da Debenturista, bastando notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário, desde que tal agência de classificação de risco seja a Standard & Poor's, Moody's ou a Fitch Ratings; ou (ii) notificar em até 3 (três) Dia Úteis contados da ciência da impossibilidade de atuação da Agência de *Rating* a Debenturista e o Agente Fiduciário e convocar Assembleia Geral de Debenturistas para que a Debenturista defina a Agência de *Rating* substituta, caso esta não venha a ser quaisquer das agências de *rating* citadas no item (i) acima;

(xxiii) cumprir todas as determinações da CVM e da B3, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;

(xxiv) guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data, toda a documentação relativa à Emissão;

(xxv) manter, e fazer com que as Controladas Relevantes mantenham, sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora; e

(xxvi) disponibilizar via sistema da CVM, dentro dos prazos previstos na legislação e demais normativos da CVM aplicáveis, notificação da convocação de qualquer assembleia geral de acionistas da Emissora, bem como cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais

de acionistas da Emissora, bem como a data e ordem do dia de assembleias a se realizar e de todas as reuniões do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado, que, de alguma forma, envolvam interesse da Debenturista.

CLÁUSULA DÉCIMA – DECLARAÇÕES DA EMISSORA

10.1. A Emissora declara à Debenturista que, nesta data:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade anônima, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) suas Controladas são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes de acordo com as leis da jurisdição em que são constituídas e estão devidamente autorizadas a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(iii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão, à emissão das Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;

(iv) os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão têm poderes nos termos do estatuto social da Emissora e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora;

(vi) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Emissora seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou

arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão, ou para a realização da Emissão, exceto o registro desta Escritura de Emissão na JUCERJA e o arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCERJA e sua publicação nos termos desta Escritura de Emissão;

(viii) está cumprindo, e as suas Controladas Relevantes estão cumprindo, todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma e condições das Debêntures e desta Escritura de Emissão;

(x) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada às Debêntures, e a forma de cálculo da Remuneração de cada série foi acordada por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;

(xi) todas as informações prestadas no âmbito da presente Emissão, para fins de análise e aprovação da Emissão, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xii) as demonstrações financeiras auditadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2019, 2020 e 2021, bem como as informações trimestrais referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2022, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Emissora 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 da presente Escritura de Emissão, não foi identificado nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão;

(xiii) esta Escritura constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo

extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");

(xiv) cumpre e faz com que seus conselheiros, diretores, empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Emissora, e suas Controladas cumpram as Leis Anticorrupção, bem como que: (a) não foi citada ou intimada acerca de processo judicial ou administrativo no qual houve posterior decisão condenatória administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente por seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Emissora, bem como, não tem conhecimento de que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Emissora incorreram em tais práticas, exceto conforme o descrito no último arquivamento dos Formulários de Referência da Emissora e de sua Controlada BR Malls disponível na data de assinatura desta Escritura; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública nacional, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) mantém, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores e empregados ou eventuais subcontratados; (d) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e crime organizado; e (e) 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;

(xv) no melhor do seu conhecimento, cumpre, e suas Controladas cumprem a Legislação Socioambiental decorrente das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, procede a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos, ou (b) que não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora;

(xvi) no melhor do seu conhecimento, cumpre, e suas Controladas cumprem, com a Legislação de Proteção Social;

(xvii) não existem, nesta data, contra si ou contra as suas Controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, exceto, em qualquer hipótese, (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido

obtidos efeitos suspensivos ou (b) cuja condenação não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Emissora;

(xviii) (a) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo ou de incentivo a prostituição; e (b) não existem, nesta data, contra si ou suas controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas relacionadas a Legislação de Proteção Social; e

(xix) inexiste em relação à Emissora e suas Controladas, diretas e indiretas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar esta Escritura de Emissão.

10.2. Caso quaisquer das declarações prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente falsas ou enganosas, ou ainda, inverídicas, incompletas ou incorretas, na data em que foram prestadas, a Emissora se compromete a notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

CLÁUSULA ONZE – COMUNICAÇÕES

11.1. As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon
CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara
Tel.: (21) 2176-7272
e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br e daniella.guanabara@alianscesonae.com.br

Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

11.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).

11.1.2. As comunicações ao Agente Fiduciário deverão ser realizadas por meio do e-mail af.controles@oliveiratrust.com.br.

CLÁUSULA DOZE – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

12.1. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Emissora, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência desta Escritura de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de autoridade competente, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, a Emissora desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declaram serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos desta Escritura de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pela Emissora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

12.2. A Emissora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos titulares de CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os titulares de CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

12.3. Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Emissora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora e/ou aos titulares de CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

CLÁUSULA TREZE – DESPESAS

13.1. Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão, as despesas da Operação de Securitização serão arcadas da seguinte forma (em conjunto, "Despesas"): **(i)** os valores referentes às

Despesas *flat* listadas no Anexo V serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, e **(ii)** as demais Despesas serão arcadas pela Debenturista, na qualidade de Securitizadora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo) a ser constituído para os CRI na Conta Centralizadora, nos termos da Cláusula 13.2 abaixo:

(i) emolumentos e taxas de registro da B3 e da ANBIMA, conforme aplicáveis, relativos aos CRI;

(ii) remuneração da Agência de *Rating*, (i) parcela única referente ao fee de emissão de R$ 126.500 (cento e vinte seis mil e quinhentos reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; (ii) parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; (iii) parcelas anuais no valor de R$ 90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário: (i) parcela única da implantação e verificação da Destinação de Recursos Reembolso de R$ 10.000,00 (dez mil reais) devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI; (ii) parcelas anuais no valor de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; (iii) parcela semestral pela verificação da Destinação dos Recursos, no valor de R$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), sendo em 20 de julho e 20 de janeiro de cada semestre, sendo o primeiro relatório devido em 20 de julho de 2023 e até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro; (iv) No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou da Emissora, ou de reestruturação das condições da oferta após a Emissão, bem como a participação em reuniões ou contatos telefônicos e/ou conference call, Assembleias Gerais presenciais ou virtuais, que implique à título exemplificativo, em execução das garantias, participação em reuniões internas ou externas ao escritório do Agente Fiduciário, formais ou virtuais com a Emissora e/ou com os Titulares dos CRI ou demais partes da Emissão, análise e eventuais comentários aos documentos da operação e implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, a remuneração no valor de R$ 600,00 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado aos trabalhos acima, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação os eventos relacionados às alterações das garantias, taxa, índice, prazos e fluxos de pagamento de principal e remuneração, condições relacionadas às recompra compulsória e/ou facultativa, integral ou parcial, multa, vencimento antecipado e/ou resgate antecipado e/ou liquidação do patrimônio separado. Os eventos

relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI. A parcela única de implantação será devida a título de estruturação e implantação ainda que os CRI não sejam integralizados a título de "abort fee". A remuneração prevista neste item não inclui a eventual assunção do Patrimônio Separado. 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 dos CRI pelo Ofício Circular CVM SRE n.º 1/2021, 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. As parcelas citadas neste item 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. As parcelas citadas no item (iii). acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário. 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; (v) a remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos CRI e será calculada pro rata die, especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário seja obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário fará jus à sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento pro rata temporis de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma; (vi) adicionalmente, a Securitizadora ressarcirá o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, de todas as despesas em que tenha comprovadamente incorrido para prestar os serviços descritos neste instrumento e proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos, incluindo judiciais e extrajudiciais, honorários advocatícios e outros. Quando houver insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, os investidores deverão reembolsar todos os custos e despesas a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na forma do item (i). abaixo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) 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; (b) despesas com conferências e contatos telefônicos; (c) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (d) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (e) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização; e (f) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (g) hora-homem pelos serviços prestados pelo Agente Fiduciário; (h) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE da CVM; (i) honorários advocatícios incorridos em função da prestação dos serviços e/ou na defesa dos interesses dos Titulares de CRI;

(iv) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas anuais de R$6.000,00 (seis mil reais) por série emitida, totalizando R$ 12.000,00 (doze mil reais anuais) a título de remuneração, sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) remuneração da Instituição Custodiante: será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento e do Termo de Securitização, remuneração anual, no valor de R$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(vi) remuneração da Debenturista (na qualidade de Securitizadora):

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$3.000,00 (três mil reais) por série integralizada, atualizadas anualmente, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a ser paga à Securitizadora em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais no dia 16 de cada mês, e, caso este não seja um Dia Útil, no dia útil imediatamente subsequente até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R$ 2.000,00 (dois mil reais) em cada nova data de integralização da Operação, a ser paga em até 2 (dois) dias úteis da respectiva integralização;

(b) pela emissão dos CRI, será cobrada o valor de R$ 25.000,00, a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a data da integralização;

(c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R$600,0 (seiscentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado, limitado a R$5.000,00 (cinco mil reais) incluindo (1) esforços de cobrança e execução de garantias, se aplicável, (2) o comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com demais partes da emissão, incluindo assembleia especiais, (3) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; (4) a implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos; (5) verificações extraordinárias de lastro, destinação e garantias, neste último caso, se aplicável; e (6) esforços adicionais, quando a liquidação ocorrer em mais de uma data;

(d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a mesma, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;

(vii) custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos titulares de CRI;

(x) despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;

(xi) despesas relativas ao registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;

(xii) despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;

(xiii) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração; e

(xiv) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos titulares de CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

13.1.1. Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 13.1 acima e relacionadas à manutenção da Operação de Securitização serão de responsabilidade única e exclusiva da Emissora, inclusive as seguintes despesas razoavelmente incorridas ou a incorrer e devidamente comprovadas pela Debenturista, necessárias ao exercício pleno de sua função: **(i)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, portadores, emolumentos cartorários, custas processuais, periciais e similares, bem como quaisquer prestadores de serviço que venham a ser utilizados para a realização dos procedimentos listados neste item (i); **(ii)** contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; e **(iii)** publicações em jornais e outros meios de comunicação, locação de imóvel, contratação de colaboradores, bem como quaisquer outras despesas necessárias para realização de Assembleias Especiais de Titulares de CRI.

13.2. A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI ("Fundo de Despesas"). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R$ 175.000,00 (cento e setenta e cinco mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), durante toda a vigência dos CRI.

13.2.1. Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Emissora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

13.2.2. Sempre que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Debenturista deverá, em até 1 (um) Dia Útil contado da verificação, enviar notificação neste sentido para a Emissora, solicitando a sua recomposição. Nos termos desta Escritura de Emissão, a Emissora deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do

recebimento da referida notificação, recompor o Fundo de Despesas com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas, após a recomposição sejam de, no mínimo, igual ao Valor Inicial do Fundo de Despesas mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

13.2.3. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

13.2.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Emissora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Emissora, nos termos da Cláusula 13.2.5 abaixo.

13.2.5. As Despesas que, nos termos da Cláusulas 13.2.4 acima, sejam pagas pela Debenturista com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Emissora à Debenturista no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, mediante a apresentação, pela Debenturista, de comunicação indicando as despesas incorridas, acompanhada dos recibos/notas fiscais correspondentes

13.2.6. Caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para arcar com as Despesas, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Emissora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 13.3 abaixo, e **(ii)** os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e/ou qualquer prestador de serviços no âmbito da Operação de Securitização, conforme o caso, poderão solicitar aos titulares de CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.

13.2.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.2.5 acima, na hipótese da Cláusula 13.2.6 acima, os titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares de CRI convocada com este fim, nos termos do Termo de Securitização, deverão deliberar sobre o aporte de recursos observado que, caso concordem com tal aporte, possuirão direito de regresso contra a Emissora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 13.2.7 serão acrescidos à dívida da Emissora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.

13.2.8. Caso qualquer um dos titulares de CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a Debenturista estará autorizada a realizar a compensação de eventual remuneração a

que este titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Debenturista com estas despesas.

13.2.9. Em nenhuma hipótese a Debenturista incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

13.3. No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Emissora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).

13.4. Caso a Emissora venha a arcar com quaisquer despesas ou custos incorridos por motivo imputável à Debenturista a título de dolo ou culpa, a Debenturista obriga-se a ressarcir a Emissora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Debenturista.

13.5. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que a Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, envidará seus melhores esforços para aplicar tais recursos nas Aplicações Financeiras Permitidas (conforme definido abaixo), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

13.5.1. Para fins desta Escritura de Emissão, "Aplicações Financeiras Permitidas" significa as aplicações financeiras permitidas, realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha.

CLÁUSULA QUATORZE – DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Esta Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

14.2. Esta Escritura de Emissão constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

14.3. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que

caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.4. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.5. As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira, que, eventualmente, durante a vigência da presente Escritura de Emissão, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos ou fatos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro.

14.6. As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão foi celebrada respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

14.7. Esta Escritura de Emissão e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos incisos I e III do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos desta Escritura de Emissão.

14.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos titulares de CRI, desde que a referida alteração não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade das Debêntures, sempre que e somente **(i)** quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, da B3, da ANBIMA e/ou de outras entidades competentes, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes ou dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Oferta; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço contratados no âmbito da Oferta, conforme descritos no Termo de Securitização; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que tal alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração e no fluxo de pagamentos das Debêntures e dos CRI e que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI; **(v)** expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou dos Demais Documentos da Operação; ou **(vi)** para cumprir eventuais exigências realizadas pela JUCERJA para registro desta Escritura de Emissão.

14.9. As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital se presumem 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 art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória n.º 2.200-2, 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, a presente Escritura de Emissão, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto na presente cláusula.

CLÁUSULA QUINZE – LEI E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

15.1. A presente Escritura de Emissão reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Fica eleito o foro da comarca do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Escritura de Emissão.

ANEXO I

(A) IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI
Bangu Shopping	100% da Aliansce Sonae	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	12° Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Não
Boulevard Shopping Bauru	100% da Vértico Bauru (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	2° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bauru, SP	Não
Boulevard Shopping Belém	40% da Seriema, 39,99% da Tiziu (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e Status Construções Ltda. 20,01%	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1º Registro de Imóveis de Belém	Não
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70% da Aliansce Sonae e 30% da Boulevard Participações S. A	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	4° Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG	Não
Boulevard Shopping Campos	75% da CDG Centro Comercial LTDA (subsidiárias integral da Aliansce Sonae) e 25% da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	Cartório do 12° Ofício da Quinta Circunscrição Territorial de Campos dos Goytacazes, RJ	Não

Carioca Shopping	100% da Cezanne (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Caxias Shopping	65% da Tissiano e 35% da XP Malls	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32.006	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1° e 3° distritos) de Duque de Caxias, RJ	Não
Franca Shopping	76,90% da Pátio Uberlândia LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 8,5537% INCAL Ind. e Com. de Alumínio Ltda 3,8314% J&M Participações e Empreendimentos Ltda, o percentual restante é distribuído em diversas pessoas físicas	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, SP	Não
Manauara Shopping	100% da Aliansce Sonae	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1º Ofício de Registro de Imóveis e Protesto de Letras de Manaus	Não
Parque D. Pedro Shopping	**74,47%** do FII Shopping Parque Dom Pedro, **15%** do FII Parque Dom Pedro Shopping Center e **10,53%** do FII Hedge	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	2º Serviço de Registro Imobiliário de Campinas	Não
Parque Shopping Belém	**51%** da Norte Shopping Belém S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e **49%** da Legatus Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1° Registro de Imóveis de Belém - Pará	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Parque Shopping Maceió	100% da Parque Shopping Maceió S.A. (50% das ações são de titularidade da Aliansce Sonae)	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1° Registro Geral de Imóveis de Maceió, AL	Não
Passeio das Águas Shopping	100% da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Goiânia	Não
Plaza Sul Shopping	30% da Pátio São Bernardo LTDA., 30% da Pátio Londrina LTDA., 30% da Aliansce Sonae e 10% do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não

Santana Parque Shopping	**70%** da Acapurana Participações S.A., **15%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII e **15%** do Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (HGBS11)	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping Campo Limpo	100% da Campo Limpo LTDA. (Aliansce Sonae detém participação em 20% da sociedade)	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	11º Registro de Imóveis de São Paulo	Não
Shopping da Bahia	**46,68%** da Nibal Participações S.A., **22,81%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **2%** da Hannover Consultoria e Negócios LTDA., (subsidiárias integrais da Aliansce Sonae) **10,41%** da Bicar Consultores e Administradores LTDA., 9,05% da Salvador Empreendimentos e Participações LTDA., **9,05%** do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Sim (CRI 300MM - Expansão/ Revitalização 2021-2022)
Shopping Grande Rio	50% da SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (subsidiária integral da Aliansce Sonae) e 50% da Sendas Empreendimentos e Participações Ltda.	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1º Ofício de Justiça de São João de Meriti	Não
Shopping Leblon	46,10% da Altar (subsidiária integral da Aliansce Sonae); 14% CPPIB Leblon 9,9% da RLB; e 30% da SHL	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Não
Shopping Metrópole	**99,5%** da Pátio Boa Vista LTDA e **0,5%** da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da Aliansce Sonae)	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1º Ofício de São Bernardo do Campo	Não

Shopping Parangaba	**40%** da Bazille Empreendimentos e Participações LTDA (subsidiária integral da Aliansce Sonae), **56,2%** da Marquise Centros Comerciais LTDA., **2,4%** da P.E.C Empreendimentos Imobiliários e **1,4%** da EST Empreendimentos Imobiliários	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	Registro de Imóveis da 2ª Zona de Fortaleza, Ceará 2° Oficio	Não
Shopping Taboão	**40%** da Dali Empreendimentos e Participações S.A., **38%** da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA., **14%** da Pátio Londrina Empreendimentos e Participações LTDA. e **8%** da Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário.	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37883	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra, SP	Não
Via Parque Shopping	100% do FIIVPS (Aliansce Sonae detém cotas representativas de 9,28% do patrimônio do fundo)	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Não
Amazonas Shopping	(44,051%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,5%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (7,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (CNPJ: 04.857.908/0001-77); (22,9066%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (1%) Danubio Empreendimentos e Participaçoes Ltda. (CNPJ 07.832.015/0001-65)	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Não

Catuaí Shopping Londrina	(93%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (2,5%) Badessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) (4,5%) Boesel Promoções e Eventos Ltda	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) Alvear Participações S.A. (CNPJ 03.195.007/0001-02) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Não
Center Shopping Uberlândia	(100%) Center Shopping S.A. (CNPJ 38.720.884/0001-21) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1º Registro de Imóveis de Uberlândia/MG	Não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *concessão em favor da Estacao BH Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Goiânia Shopping	(96,289%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (3,711%) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
	(100%) GS Shopping Center S/A (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	229.582	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Não
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Não

Jardim Sul	(60%) BR MALLS Participações S/A (40%) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33) (16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Norteshopping	(44,5454%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81) (7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	99.820 a 99.854 7.041 101.363	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não

	(51%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	61.687 a 61.875 72.577	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Não
Plaza Niterói	(100%) COFAC - Companhia Fluminense de Administração e Comércio (CNPJ 28.234.284/0001-08) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Sim
	(100%) Ecisa Engenharia Comércio e Indústria S/A (CNPJ 33.261.561/0001-01) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª Circunscrição de Niterói/RJ	Não
Rio Anil	(100%) Franere Comércio Construções e Imobiliária Ltda (CNPJ 06.066.229/0001-05) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72.081	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00); (65%) Dokka Empreendimentos Imobiliários e Participações S.A. (CNPJ 14.218.096/0001-73) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); e (35%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Não

São Luís Shopping	(50%) Houston S/A Empreendimentos e Participações (CNPJ 53.811.196/0001-10); (15%) Participa Empreendimentos Imobiliários e Participações S/A (CNPJ 55.886.725/0001-10); (15%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (10%) Bel-Sur - Administração e Participações Ltda (CNPJ 55.886.725/0001-10); e (10%) Delta Participações Ltda (CNPJ 41.997.198/0001-07)	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44.551	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Não
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); e (1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Não
Shopping Campo Grande	(100%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(65,5%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,12%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); 3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,18%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,33%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,87%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.354 a 241.369 241.523 241.438 a 241.460 241.370 a 241.375 241.261 a 241.477 241.376 a 241.387 241.478 a 241.490 241.388 a 241.401 241.491 a 241.501 241.402 a 241.414 241.502 a 241.519 241.415 a 241.437 251.520	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim

	(69,10%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (5,50%) Planejar Consultoria, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (2,20%) Power Serviços de Gerenciamento Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (3,5%) G.J.C. Planejamento e Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (5,30%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,40%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127)	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	sim
Shopping Curitiba	(51%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (49%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não

Shopping Del Rey	(23,88%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (22,364%) Casa Sendas Comércio e Indústria S/A (CNPJ 31.911.548/0001-17) (4,641%) Pampulha Shopping Center S/A (CNPJ 25.929.662/0001-71) (30,7035%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (4,7655%) Fundação Petrobrás de Seguridade Social - Petros (CNPJ 34.035.942/0001-50) (13,646%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Não
Shopping Estação	(99,99%) Nattca2006 Participações S.A. (CNPJ 08.496.047/0001-08) e (0,01%) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26.536	Cartório de Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR	Não
Shopping Estação Cuiabá	(25%) Royal Brasil Administração, Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 69.332.757/0001-89) e (75%) Cuiabá Plaza Shopping Empreendimentos imobiliários (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31.346	7º Ofício do Registro de Imóveis de Cuiabá/MT	Não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da BrMalls Participações	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não

Shopping Piracicaba	(40%) Fundação Cesp (CNPJ 62.465.117/0001-06); (17,115%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Não
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Não
Shopping Tamboré	(77,940931%%) Proffito Holding Participações S.A (CNPJ 08.741.778/0001-63) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Não
Shopping Tijuca	(100%) CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. (CNPJ 06.351.076/0001-48) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	10º Registro de Imóveis do Riode Janeiro/RJ	Sim (CRI 500MM - Direitos Creditórios 2011 - 2026)
Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47) * Usufruto em favor da Empresa Espírito Santo Malls S/A	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1º Registro de Imóveis de Vila Velha/ES	Não

	(Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.);				
Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,231%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,346%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,346%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,231%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,231%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda (CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,732%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (24,502%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	sim

Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); (5%) Biton Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 00.907.990/0001-46) (15%) Hedge Brasil Shopping Fundo De Investimento Imobiliário (CNPJ 08431747000106) (25,75%) Christaltur Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 62388871000181) (1,85%) GHBII Participações Ltda (CNPJ 05189815000184) (6,86%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Não
Top Shopping	(50%) Marcelino Martins Imobiliária Ltda (CNPJ 33.520.438/0001-50) (50%) SPE Fortuna Gestão e Participação Ltda (CNPJ 08.849.664/0001-31) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52.824	1ª Circunscrição da Comarca de Nova Iguaçu/RJ	Não

(B) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA TENTATIVO E INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S23	2S23	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	Total
Bangu Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Bauru	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Belo Horizonte	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Boulevard Shopping Campos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Carioca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Caxias Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Franca Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Manauara Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque D. Pedro Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Belém	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Parque Shopping Maceió	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Passeio das Águas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Sul Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Santana Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Limpo	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping da Bahia	R$ 2.446.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 8.457.692,31
Shopping Grande Rio	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Leblon	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrópole	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Parangaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Taboão	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Via Parque Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Amazonas Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Londrina	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Catuaí Shopping Maringá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Center Shopping Uberlândia	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Estação BH	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Goiânia Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Independência Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Jardim Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Mooca Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Norteshopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Plaza Niterói	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Rio Anil	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Bernardo Plaza Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
São Luís Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping ABC	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Campo Grande	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Curitiba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Del Rey	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Estação Cuiabá	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Metrô Santa Cruz	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Piracicaba	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Recife	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Tamboré	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Shopping Tijuca	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Vila Velha	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villagio Caxias do Sul	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Shopping Villa Lobos	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31
Top Shopping	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 546.474,36	R$ 6.557.692,31

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral Destinação de Recursos até a Data de Vencimento dos CRI ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará em um Evento de Vencimento Antecipado. Adicionalmente, a verificação da observância ao Cronograma Indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no Cronograma Indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes

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

Histórico de aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral de imóveis	
01 a 12 de 2019	R$ 642.100.000,00
01 a 12 de 2020	R$ 62.000.000,00
01 a 12 de 2021	R$ 528.000.000,00
01 a 09 de 2022	R$ 194.000.000,00
Total	**R$ 1.426.100.000,00**

(C) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

		A	B	C	E
Imóvel	**Endereço**	**Matrícula**	**Percentual do Recurso Recebido**	**Valor Aproximado**	**Lastro**
Bangu Shopping	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Bauru	Rua Marcondes Salgado, 11-39, Chácara das Flores, Bauru, SP	321, 510, 3.374, 4.308, 8.114, 8.115,8.116, 8.117, 8.903, 16.125, 16.870,19.852, 23.245, 24.520, 24.521, 29.057, 29.150, 30.322, 32.071, 32.072, 32.073, 32.074, 32.075, 32.076, 32.986, 38.895, 41.327, 43.154, 51.888, 67.140, 84.063, 86.805, 86.806, 88.743, 94.060, 94.285, 96.231, 99.376, 99.377, 100.931	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Boulevard Shopping Belém	Av. Visconde de Souza Franco, nº 776, Reduto, CEP 66053-000, Belém, Pará	70.174 a 70.178; 70.203, 70.262	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Boulevard Shopping Belo Horizonte	Av. dos Andradas, nº 3.000, Santa Efigênia, Belo Horizonte, MG	103.611 a 103.659, 103.661 a 103.828 e 103.831 a 103.838	1,0492%	R$ 6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Boulevard Shopping Campos	Av. Doutor Silvio Bastos Tavares, nº 330, Parque Rodoviário, Campos dos Goytacazes, RJ, CEP 28051-250	11.584, 11,586 e 3938	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Carioca Shopping	Av. Vicente de Carvalho, nº 909, Vila da Penha, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21210-000	224.972 (encerrada e aberta as de nº 247.258, 247.259, 247.260, 247.261, 247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Caxias Shopping	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32006	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Franca Shopping	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Manauara Shopping	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Parque D. Pedro Shopping	Avenida Guilherme Campos, n.º 500, no Município e Comarca de Campinas-SP, CEP 13087-901	126.946, 126.947 e 106.977	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Belém	Rod. Augusto Montenegro, nº 4.300, Parque Verde, CEP 66635-110, Belém, PA	49.083 - matrícula mãe 66.453 - P0/G1 - subsolo 66.454 - P1/G2 - térreo 66.455 - P2/G4 - 1º pavimento	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Parque Shopping Maceió	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Passeio das Águas Shopping	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Plaza Sul Shopping	Praça Leonor Kaupa, nº 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Santana Parque Shopping	Rua Conselheiro Moreira de Barros, Nº 2780, Santana, São Paulo, SP, CEP 02430-001	153.690 a 153.856; 12.950, 91.601, 12.021, 122.413, 67.292 e 137.456	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo nº 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping da Bahia	Avenida Tancredo Neves, nº 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30755 e 23.562	1,3532%	R$	8.457.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Grande Rio	Rua Maria Soares Sendas, nº 111, Bairro Venda Velha, São João de Meriti.	202.296, 203.077, 203.076, 44.739 e 232.235	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Leblon	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrópole	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Parangaba	Av. Germano Franck, nº 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Taboão	Rod. Régis Bittencourt, nº 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37.883	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Via Parque Shopping	Av. Ayrton Senna, nº 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24489	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	57.988, 195.446, 132.028, 130.549 e 135.755	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45860	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Jardim Sul	Avenida Giovanni Gronchi, 5819 - Vila Andrade - São Paulo/ SP	311.650 a 311.920 381.810 a 381.820	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72576	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Rio Anil	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72081	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
São Luís Shopping	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44551	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71010	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Campo Grande	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.349 241.475 a 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Del Rey	Av. Presidente Carlos Luz, 3001 - Pampulha, Belo Horizonte/MG	56.776 a 56.779 56.781 a 56.828 56.833 a 56.834 56.836 56.838 a 56.840 56.843 a 56.845 56.847 a 56.853 56.855 56.857 a 56.883 56.885 a 56.899 56.907 56.937 56.964	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Estação	Av. Sete de Setembro, 2775, Centro, Curitiba/PR	26536	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31346	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176460	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37854	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85415	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional

Shopping Tijuca	Av. Maracanã, 987 - Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	60.337 a 60.436 60.438 a 60.601 60.603 a 60.675 60.678 a 60.708 60.722 60.725	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48532	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98230	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Top Shopping	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52824	1,0492%	R$	6.557.692,31	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional
Total			54,8640%	R$	625.000.000,00	

(B) RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

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

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA") sob o NIRE 33.300.332.511, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento, nos termos da cláusula 4.1.3 do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023, conforme aditada em 15 de março de 2023 ("Escritura de Emissão de Debêntures"), vem, pelo presente, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures foram utilizados durante o período acima, corresponde a R$ [•] ([•]), e foram utilizados nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme abaixo:

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$ [●]

Atenciosamente,

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Cargo: Cargo:

ANEXO II

DESTINAÇÃO DE RECURSOS REEMBOLSO

EMPREEDIMENTO	MATRICULA	RGI	DESCRIÇÃO DA DESPESA	DATA DO EFTIVO PAGAMENTO	VALOR DO REEMBOLSO
Shopping Leblon	93.672 a 93.713	2° Ofício do Registo de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Aquisição da SPE dona de 21% do Shopping Leblon	20/04/2021	R$ 275.053.862,00
Shopping da Bahia	72.857, 10.404, 14.376, 30.755 e 23.562	6º Ofício do Registro de Imóveis da Bahia	Aquisição fração ideal de 0,45% do Shopping da Bahia	11/08/2022	R$ 7.000.000,00
				Total	**R$ 282.053.862,00**

.

ANEXO III

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

(A) DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas	Pagamento de Juros	%TAI
6	14/set/23	Sim	0,0000%
12	14/mar/24	Sim	0,0000%
18	14/set/24	Sim	0,0000%
24	14/mar/25	Sim	0,0000%
30	14/set/25	Sim	0,0000%
36	14/mar/26	Sim	0,0000%
42	14/set/26	Sim	0,0000%
48	14/mar/27	Sim	0,0000%
54	14/set/27	Sim	0,0000%
60	14/mar/28	Sim	100,0000%

(B) DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

Tabela de Pagamento de Remuneração e Amortização das Debêntures			
#	Datas	Pagamento de Juros	%TAI
1	14/abr/23	Sim	0,0000%
2	14/mai/23	Sim	0,0000%
3	14/jun/23	Sim	0,0000%
4	14/jul/23	Sim	0,0000%
5	14/ago/23	Sim	0,0000%
6	14/set/23	Sim	0,0000%
7	14/out/23	Sim	0,0000%

8	14/NOV/23	SIM	0,0000%
9	14/DEZ/23	SIM	0,0000%
10	14/JAN/24	SIM	0,0000%
11	14/FEV/24	SIM	0,0000%
12	14/MAR/24	SIM	0,0000%
13	14/ABR/24	SIM	0,0000%
14	14/MAI/24	SIM	0,0000%
15	14/JUN/24	SIM	0,0000%
16	14/JUL/24	SIM	0,0000%
17	14/AGO/24	SIM	0,0000%
18	14/SET/24	SIM	0,0000%
19	14/OUT/24	SIM	0,0000%
20	14/NOV/24	SIM	0,0000%
21	14/DEZ/24	SIM	0,0000%
22	14/JAN/25	SIM	0,0000%
23	14/FEV/25	SIM	0,0000%
24	14/MAR/25	SIM	0,0000%
25	14/ABR/25	SIM	0,0000%
26	14/MAI/25	SIM	0,0000%
27	14/JUN/25	SIM	0,0000%
28	14/JUL/25	SIM	0,0000%
29	14/AGO/25	SIM	0,0000%
30	14/SET/25	SIM	0,0000%

31	14/OUT/25	SIM	0,0000%
32	14/NOV/25	SIM	0,0000%
33	14/DEZ/25	SIM	0,0000%
34	14/JAN/26	SIM	0,0000%
35	14/FEV/26	SIM	0,0000%
36	14/MAR/26	SIM	0,0000%
37	14/ABR/26	SIM	0,0000%
38	14/MAI/26	SIM	0,0000%
39	14/JUN/26	SIM	0,0000%
40	14/JUL/26	SIM	0,0000%
41	14/AGO/26	SIM	0,0000%
42	15/SET/26	SIM	0,0000%
43	15/OUT/26	SIM	0,0000%
44	13/NOV/26	SIM	0,0000%
45	15/DEZ/26	SIM	0,0000%
46	14/JAN/27	SIM	0,0000%
47	14/FEV/27	SIM	0,0000%
48	14/MAR/27	SIM	0,0000%
49	14/ABR/27	SIM	0,0000%
50	14/MAI/27	SIM	0,0000%
51	14/JUN/27	SIM	0,0000%
52	14/JUL/27	SIM	0,0000%
53	14/AGO/27	SIM	0,0000%

54	14/SET/27	SIM	0,0000%
55	14/OUT/27	SIM	0,0000%
56	14/NOV/27	SIM	0,0000%
57	14/DEZ/27	SIM	0,0000%
58	14/JAN/28	SIM	0,0000%
59	14/FEV/28	SIM	0,0000%
60	14/MAR/28	SIM	0,0000%
61	14/ABR/28	SIM	0,0000%
62	14/MAI/28	SIM	0,0000%
63	14/JUN/28	SIM	0,0000%
64	14/JUL/28	SIM	0,0000%
65	14/AGO/28	SIM	0,0000%
66	14/SET/28	SIM	0,0000%
67	14/OUT/28	SIM	0,0000%
68	14/NOV/28	SIM	0,0000%
69	14/DEZ/28	SIM	0,0000%
70	14/JAN/29	SIM	0,0000%
71	14/FEV/29	SIM	0,0000%
72	14/MAR/29	SIM	50,0000%
73	14/ABR/29	SIM	0,0000%
74	14/MAI/29	SIM	0,0000%
75	14/JUN/29	SIM	0,0000%
76	14/JUL/29	SIM	0,0000%

77	14/AGO/29	SIM	0,0000%
78	14/SET/29	SIM	0,0000%
79	14/OUT/29	SIM	0,0000%
80	14/NOV/29	SIM	0,0000%
81	14/DEZ/29	SIM	0,0000%
82	14/JAN/30	SIM	0,0000%
83	14/FEV/30	SIM	0,0000%
84	14/MAR/30	SIM	100,0000%

ANEXO IV

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE COM GARANTIA REAL, EM 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

EMISSORA	**CNPJ**
ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.	05.878.397/0001-32

LOGRADOURO	**BAIRRO**
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte)	Leblon

CEP	**CIDADE**	**U.F.**
22431-050	Rio de Janeiro	RJ

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 612.102 (seiscentas e doze mil, cento e duas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em 2 (duas) séries, para colocação privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Emissora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*", datado de 13 de fevereiro de 2023, conforme aditado em 15 de março de 2023 ("Escritura de Emissão"). A Emissão foi aprovada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 13 de fevereiro de 2023 ("RCA"), na qual foram deliberadas, entre outras matérias: **(i)** a realização da presente 7ª (Sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Emissora, incluindo seus termos e condições, em conformidade com o disposto no artigo 59, parágrafo 1º, da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e com o estatuto social da Emissora; **(ii)** a outorga da Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(iii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iv)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 1ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)
[•]	1.000,00	[•]

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 2ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R$)
[•]	1.000,00	[•]

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente Banco nº Agência nº**

☐ **Moeda corrente nacional.**

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 6.9.2 da Escritura de Emissão.

A Escritura de Emissão está disponível no seguinte endereço: Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ.

CONDIÇÕES PRECEDENTES

A integralização das Debêntures se encontra condicionada ao atendimento das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

(i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e

(ii) efetiva subscrição e integralização da totalidade dos CRI.

Declaro, para todos os fins, que estou de acordo com os termos e condições expressas no presente Boletim de Subscrição de Debêntures, bem como declaro ter obtido exemplar da Escritura de Emissão de Debêntures.

São Paulo, [•] de março de 2023.

SUBSCRITOR

CNPJ

OPEA SECURITIZADORA S.A. _____ Nome: Cargo:	02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R$[•] ([•]) para as Debêntures da Primeira Série e R$[•] ([•]) para as Debêntures da Segunda Série.	_____ **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**

1ª via – Emissora

2ª via – Subscritor

ANEXO V

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Estruturação e Coordenação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Colocação	Flat	R$ 1.224.204,00	9,65%	R$ 1.354.957,39	BBI/XP/BBA
Comissão de Distribuição	Flat	R$ 12.272.258,25	9,65%	R$ 13.583.019,65	BBI/XP/BBA
Taxa de Emissão	Flat	R$ 25.000,00	9,65%	R$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Assessor Legal	Flat	R$ 220.000,00	6,15%	R$ 234.416,62	Mayer Brown
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R$ 10.000,00	12,15%	R$ 11.383,04	Oliveira Trust
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agência de Rating	Flat	R$ 126.500,00	0,00%	R$ 126.500,00	Fitch Ratings
Agência de Rating - Fee de Monitoramento	Flat	R$ 35.000,00	0,00%	R$ 35.000,00	Fitch Ratings
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Auditoria da Devedora	Flat	R$ 490.000,00	14,25%	R$ 571.428,57	EY
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R$ 123.867,65	0,00%	R$ 123.867,65	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R$ 7.150,00	0,00%	R$ 7.150,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R$ 183,25	0,00%	R$ 183,25	B3
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
B3: Custódia do CRI	Mensal	R$ 4.896,82	0,00%	R$ 4.896,82	B3
Taxa de Registro - ANBIMA	Flat	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização	Flat	R$ 187.500,00	0,00%	R$ 187.500,00	CVM
Total				**R$ 17.680.451,23**	

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 3.000,00	19,53%	R$ 3.728,10	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 1.200,00	12,15%	R$ 1.365,96	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch

Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 120,00	0,00%	R$ 120,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 6.358,60	0,00%	R$ 6.358,60	B3
Total				**R$ 145.750,65**	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R$ 36.000,00	19,53%	R$ 44.737,17	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R$ 15.000,00	12,15%	R$ 17.074,56	Oliveira Trust
Agente Fiduciário - verificação de reembolso	Semestral	R$ 2.400,00	12,15%	R$ 2.731,93	Oliveira Trust
Instituição Custodiante	Anual	R$ 8.000,00	16,33%	R$ 9.561,37	Vórtx
Agência de Rating - Monitoramento	Anual	R$ 90.000,00	0,00%	R$ 90.000,00	Fitch
Liquidante e Escriturador	Anual	R$ 12.000,00	16,33%	R$ 14.342,06	Vórtx
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R$ 3.200,00	0,00%	R$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Mensal	R$ 1.440,00	0,00%	R$ 1.440,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R$ 76.303,20	0,00%	R$ 76.303,20	B3
Total				**R$ 259.390,29**	

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR ENCONTRA-SE ATUALIZADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE EMISSOR REGISTRADO NA CVM

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Securitizadora" ou "Emissora"), neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de emissor de 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários de sua 134ª (centésima vigésima oitava) emissão ("CRI"), em até 2 (duas) séries, observado que, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, a quantidade dos CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, vem declarar, no âmbito da oferta pública de distribuição primária dos CRI, a ser realizada sob o rito de registro automático perante a CVM, que encontra-se com seu registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários atualizado.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

_____

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5SW72-HAJR5-WLN4T-2PY2Y.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 5SW72-HAJR5-WLN4T-2PY2Y

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Giuseppe Antonio Souza Basile (CPF 366.519.438-55)

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5SW72-HAJR5-WLN4T-2PY2Y

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/5SW72-HAJR5-WLN4T-2PY2Y.

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 24 DA RESOLUÇÃO, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Ofertante"), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de emissora de, inicialmente, 500.000 (quinhentos mil) certificados de recebíveis imobiliários de sua 134ª (centésima trigésima quarta) emissão, em até 2 (duas) séries ("CRI"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Ofertante e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, no âmbito da distribuição pública primária dos CRI ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Ofertante

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ7MY-CWR3G-EK7YC-KYBXY.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: AJ7MY-CWR3G-EK7YC-KYBXY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Giuseppe Antonio Souza Basile (CPF 366.519.438-55)

Thiago Faria Silveira (CPF 137.685.467-80)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ7MY-CWR3G-EK7YC-KYBXY

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/AJ7MY-CWR3G-EK7YC-KYBXY.

ANEXO IX

SÚMULA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FitchRatings

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Atribui Rating 'AAA(EXP)sf(bra)' a Proposta de Emissão de CRIs da Opea; Risco Aliansce Sonae

Brazil Tue 14 Feb, 2023 - 4:02 PM ET

Fitch Ratings - São Paulo - 14 Feb 2023: A Fitch Ratings atribuiu, hoje, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(EXP)sf(bra)', com Perspectiva Estável, às duas séries da proposta da 134ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Opea Securitizadora S.A. (Opea), que totalizará até BRL625 milhões em sistema de vasos comunicantes.

As séries serão lastreadas por debêntures emitidas pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A. (Aliansce Sonae, AAA(bra)/Perspectiva Estável). Os recursos captados pela emissão de debêntures serão utilizados para reembolso ou pagamento futuro de custos e despesas de natureza imobiliária.

Os ratings refletem a expectativa de pagamento pontual e integral do principal investido, acrescido de remuneração, até o vencimento final legal de cada série.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT	RATING

Opea Securitizadora S.A 2023-1,2 (Aliansce)		
2023-1	Natl LT	AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable Expected Rating
2023-2	Natl LT	AAA(EXP)sf(bra) Rating Outlook Stable Expected Rating

VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS

PRINCIPAIS FUNDAMENTOS DO RATING

Qualidade de Crédito da Devedora Condizente Com a da Emissão: A Aliansce Sonae será a emissora das debêntures que lastrearão os CRIs. Além de obrigada a pagar juros e amortizar as debêntures, a companhia será responsável pelo pagamento de todas as despesas da operação. O rating da Aliansce Sonae reflete sua relevante posição de mercado (é uma das principais operadoras brasileiras de shopping centers) e sua robusta carteira de propriedades, com boa diversificação geográfica e altos índices de ocupação. Mais informações em "Fitch Afirma Rating 'AAA(bra)' da Aliansce Sonae; Perspectiva Estável ", publicado no site da agência.

Estrutura Legal: Os CRIs espelharão as debêntures e, portanto, não haverá descasamentos. Nas hipóteses de vencimento antecipado das debêntures, pagamentos em atraso por conta do devedor ou qualquer outro evento que impacte as debêntures, a consequência será idêntica para os CRIs. Dessa forma, o risco da operação se baseia na qualidade de crédito da Aliansce Sonae.

Os fundamentos dos ratings listados nas metodologias setoriais aplicáveis, mas não mencionados acima, não são relevantes para esta ação de rating.

SENSIBILIDADE DOS RATINGS

O rating das emissões de CRIs é atrelado à qualidade de crédito da Aliansce Sonae, devedora das debêntures que lastreiam a operação.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Positiva/Elevação:

-- Os ratings foram atribuídos no nível máximo da escala nacional, e, por este motivo, não podem ser elevados.

Fatores Que Podem, Individual ou Coletivamente, Levar a uma Ação de Rating Negativa/Rebaixamento:

-- Uma deterioração na qualidade de crédito do Aliansce Sonae rebaixará o rating da emissão em igual proporção.

Desempenho de Ativos para Transações Vinculadas a Crédito Corporativo Permanece Estável: A maior parte da carteira de crédito estruturado contempla riscos de crédito corporativo sob estruturas de notas vinculadas a crédito, as quais fornecem menor custo de financiamento e capacidade de atender às diretrizes de investimento quando há limitação de dívida corporativa. A maioria dos ratings das entidades que representam o risco das notas vinculadas atualmente está com Perspectiva Estável, apoiando o desempenho neutro de ativos de Credit Linked Notes (CLNs) brasileiros. No entanto, a deterioração da qualidade de crédito das emissoras pode afetar a performance dos CRIs.

EMISSÃO

A primeira série possuirá rendimento máximo de Certificado de Depósito Interbancário (CDI) acrescido de spread de 1% ao ano e pagará de juros semestralmente, enquanto a segunda terá rendimento máximo de CDI+1,20% ao ano e pagamento de juros mensal.

A primeira série terá vencimento em cinco anos e a segunda, em sete, contados da data de emissão. O pagamento de principal da primeira série ocorrerá em parcela única na data de seu vencimento (em março de 2028). Já a segunda pagará o principal em duas parcelas anuais, em março de 2029 e na data de vencimento, em março de 2030.

O montante e o rendimento final de cada série serão definidos em processo de bookbuilding.

Os pagamentos serão realizados pela Aliansce Sonae na conta da transação, domiciliada no Itaú Unibanco S.A. (AAA(bra)/Perspectiva Estável). Há um intervalo de dois dias úteis entre o recebimento do pagamento das debêntures pela securitizadora e o pagamento dos CRIs. A proposta de emissão conta, ainda, com fundo de despesas inicial de BRL150 mil e mínimo de BRL75 mil. Caso o fundo de despesas fique abaixo do valor mínimo, é responsabilidade da Aliansce Sonae recompô-lo. Todos custos e despesas da operação ficarão a cargo da devedora.

Este comunicado contempla informações detidas pela Fitch no momento em que os ratings da proposta de emissão foram atribuídos. Os investidores devem estar cientes de que a transação ainda será concluída e que mudanças podem ocorrer. Como resultado, os ratings que aparecem neste relatório não refletem os ratings finais, sendo baseados em informações fornecidas pelo emissor até 14 de fevereiro de 2023. Os ratings da proposta de emissão dependem de documentos finais que reflitam os já recebidos.

O comunicado de ação de rating a ser divulgado pela Fitch na liquidação da transação incluirá os ratings finais e uma análise de qualquer informação relevante que tenha mudado após a publicação deste relatório.

RATINGS PÚBLICOS COM VÍNCULO DE CRÉDITO A OUTRAS CLASSIFICAÇÕES

Os ratings da proposta de emissão de CRIs estão vinculados ao risco de crédito da Aliansce Sonae, devedora das debêntures que lastrearão a emissão.

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS:

A presente publicação é um relatório de classificação de risco de crédito, para fins de atendimento ao artigo 16 da Resolução CVM nº 9/20.

As informações utilizadas nesta análise são provenientes da Alliansce Sonae.

A Fitch adota todas as medidas necessárias para que as informações utilizadas na classificação de risco de crédito sejam suficientes e provenientes de fontes confiáveis, incluindo, quando apropriado, fontes de terceiros. No entanto, a Fitch não realiza serviços de auditoria e não pode realizar, em todos os casos, verificação ou confirmação independente das informações recebidas.

Histórico dos Ratings:

Data na qual a classificação em escala nacional foi emitida pela primeira vez: 14 de fevereiro de 2023.

A classificação de risco foi comunicada à entidade avaliada ou a partes a ela relacionadas, e o rating atribuído não foi alterado em virtude desta comunicação.

Os ratings atribuídos pela Fitch são revisados, pelo menos, anualmente.

A Fitch publica a lista de conflitos de interesse reais e potenciais no Anexo X do Formulário de Referência, disponível em www.fitchratings.com/brasil

Para informações sobre possíveis alterações na classificação de risco de crédito veja o item: Sensibilidade dos Ratings.

Conforme a classe de ativo da emissão, a Fitch poderá realizar análise da inadimplência e/ou os fluxos de caixa dos ativos subjacentes. Nestes casos, a agência baseia esta análise na modelagem e avaliação de diferentes cenários de informações recebidas do originador ou de terceiros a este relacionado. Em outros casos, a análise poderá se basear em garantias prestadas por entidades integrantes da emissão avaliada.

A Fitch não realiza processos de diligência dos ativos subjacentes ou a verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros a este relacionado.

Para a avaliação de operações estruturadas, a Fitch recebe informações de terceiros, normalmente, de instituições financeiras, escritórios de contabilidade, empresas de auditoria ou advocacia. As informações podem ser obtidas por meio de prospectos de oferta de transações, emitidos de acordo com a legislação do mercado de valores mobiliários. Além disso, estão baseadas em fatos gerais de domínio público, tais como índices de inflação e taxas de juros.

Para esclarecimentos quanto à diferenciação dos símbolos de produtos estruturados e aqueles destinados aos demais ativos financeiros, consulte "Definições de Ratings" em www.fitchratings.com/brasil.

Informações adicionais estão disponíveis em 'www.fitchratings.com' e em 'www.fitchratings.com/site/brasil'.

A Fitch Ratings Brasil Ltda., ou partes a ela relacionadas, pode ter fornecido outros serviços à entidade classificada no período de 12 meses que antecede esta ação de rating de crédito. A lista de outros serviços prestados às entidades classificadas está disponível em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil/exigencias-regulatorias/outros-servicos. A prestação deste serviço não configura, em nossa opinião, conflito de interesses em face da classificação de risco de crédito.

A Fitch Ratings foi paga para determinar cada rating de crédito listado neste relatório de classificação de risco de crédito pelo devedor ou emissor classificado, por uma parte relacionada que não seja o devedor ou o emissor classificado, pelo patrocinador ("sponsor"),

subscritor ("underwriter"), ou o depositante do instrumento, título ou valor mobiliário que está sendo avaliado.

Metodologia Aplicada e Pesquisa Relacionada:

-- Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (26 de outubro de 2021);

-- Metodologia de Ratings em Escala Nacional (22 de dezembro de 2020).

Outras Metodologias Relevantes:

-- Single- And Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (11 de janeiro de 2023);

-- Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (29 de julho de 2022).

FITCH RATINGS ANALYSTS

Andre Nogueira
Analyst
Analista primário
+55 11 3957 3681
andre.nogueira@fitchratings.com
Fitch Ratings Brasil Ltda.
Alameda Santos, nº 700 – 7º andar Edifício Trianon Corporate - Cerqueira César São Paulo, SP SP Cep 01.418-100

Vanessa Barbosa
Analyst
Analista secundário
+55 11 4504 2217
vanessa.barbosa@fitchratings.com

Carolina Yaginuma
Director
Presidente do Comitê
+55 11 3957 3658
carolina.yaginuma@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Jaqueline Carvalho
Rio de Janeiro
+55 21 4503 2623
jaqueline.carvalho@thefitchgroup.com

Informações adicionais estão disponíveis em www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Metodologia de Ratings em Escala Nacional (pub. 22 Dec 2020)

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas (pub. 26 Oct 2021)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 29 Jul 2022)

Single- and Multi-Name Credit-Linked Notes Rating Criteria (pub. 11 Jan 2023) (including rating assumption sensitivity)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

Opea Securitizadora S.A 2023-1,2 (Aliansce)	-

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todos os ratings de crédito da Fitch estão sujeitos a algumas limitações e termos de isenção de responsabilidade. Por favor, veja no link a seguir essas limitações e termos de isenção de responsabilidade: https://fitchratings.com/understandingcreditratings. Além disso, as definições de cada escala e categoria de rating, incluindo definições referentes à inadimplência, podem ser acessadas em https://www.fitchratings.com/pt/region/brazil, em definições de ratings, na seção de exigências regulatórias. A ESMA e a FCA são obrigadas a publicar as taxas de inadimplência históricas em um repositório central, em conformidade

com os artigos 11 (2) do Regulamento (EC) n.º 1060/2009 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de setembro de 2009, bem como de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019, respectivamente.

Os ratings públicos, critérios e metodologias publicados estão permanentemente disponíveis neste site. O código de conduta da Fitch e as políticas de confidencialidade, conflitos de interesse; segurança da informação (firewall) de afiliadas, compliance e outras políticas e procedimentos relevantes também estão disponíveis neste site, na seção "código de conduta". Os interesses relevantes de diretores e acionistas estão disponíveis em https://www.fitchratings.com/site/regulatory. A Fitch pode ter fornecido outro serviço autorizado ou complementar à entidade classificada ou a partes relacionadas. Detalhes sobre serviço autorizado, para o qual o analista principal está baseado em uma empresa da Fitch Ratings (ou uma afiliada a esta) registrada na ESMA ou na FCA, ou serviços complementares podem ser encontrados na página do sumário do emissor, no site da Fitch.

Ao atribuir e manter ratings e ao fazer outros relatórios (incluindo informações sobre projeções), a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e underwriters e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch realiza uma apuração adequada das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, à medida que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emissor esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings e relatórios da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating ou relatório serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir ratings e relatórios, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários.

Além disso, os ratings e as projeções financeiras e outras informações são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e premissas sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings e as projeções podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.
As informações neste relatório são fornecidas "tais como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia, e a Fitch não garante ou atesta que um relatório ou seu conteúdo atenderá qualquer requisito de quem o recebe. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião e os relatórios se apoiam em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings e relatórios são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhum indivíduo, ou grupo de indivíduos, é responsável isoladamente por um rating ou relatório. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser alterados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe pagamentos de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e underwriters para avaliar o rating dos títulos. Estes preços geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante um único pagamento anual. Tais valores podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa

eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, o relatório da Fitch poderá ser disponibilizado para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

Para Austrália, Nova Zelândia, Taiwan e Coreia do Sul apenas: A Fitch Austrália Pty Ltd detém uma licença australiana de serviços financeiros (licença AFS nº337123), a qual autoriza o fornecimento de ratings de crédito apenas a clientes de atacado. As informações sobre ratings de crédito publicadas pela Fitch não se destinam a ser utilizadas por pessoas que sejam clientes de varejo, nos termos da Lei de Sociedades (Corporations Act 2001).

A Fitch Ratings, Inc. está registrada na Securities and Exchange Comission dos EUA como uma "Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO – Organização de Rating Estatístico Reconhecida Nacionalmente). Algumas subsidiárias de rating de crédito da NRSROs são listadas no Item 3 do NRSRO Form e, portanto, podem atribuir ratings de crédito em nome da NRSRO (veja https://www.fitchratings.com/site/regulatory), mas outras subsidiárias de rating de crédito não estão listadas no NRSRO Form (as "não-NRSROs"). Logo, ratings de crédito destas subsidiárias não são atribuídos em nome da NRSRO. Porém, funcionários da não-NRSRO podem participar da atribuição de ratings de crédito da NRSRO ou atribuídos em nome dela.

Copyright © 2023 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. 33 Whitehall St, NY, NY 10004.Telefone: 1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Os ratings de crédito internacionais da Fitch produzidos fora da União Europeia (UE)ou do Reino Unido, conforme o caso, são endossados para uso por entidades reguladas na UE ou no Reino Unido, respectivamente, para fins regulatórios, de acordo com os termos do Regulamento das Agências de Rating de Crédito da UE ou do Reino Unido (Alterações etc.) (saída da UE), de 2019 (EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019), conforme o caso. A abordagem da Fitch para endosso na UE e no Reino Unido pode ser encontrada na página de Regulatory Affairs (Assuntos Regulatórios) da Fitch, no site da agência. O status de endosso dos ratings de crédito internacionais é fornecido na página de sumário da entidade, para cada entidade

classificada, e nas páginas de detalhes das transações, para transações de finanças estruturadas, no site da Fitch. Estas divulgações são atualizadas diariamente.

Structured Finance: Structured Credit Structured Finance Latin America Brazil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

GARANTIAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS E CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA, E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como ("Contrato"), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor ("Lei 4.728"), dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514") e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado e em vigor ("Código Civil"), as partes:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Aliansce Sonae");

ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Aliansce Assessoria" e, quando em conjunto com a Aliansce Sonae, "Fiduciantes ou Quotistas");

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1", neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciária" ou "Securitizadora");

E, ainda, na qualidade de interveniente ("Interveniente"):

SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301, Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Interveniente" ou "Sociedade");

(sendo as Fiduciantes, a Fiduciária e a interveniente denominadas, conjuntamente, como "Partes" e,

individual e indistintamente, como "Parte");

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) as Fiduciantes são titulares de 10.000 (dez mil) quotas totalmente subscritas e integralizadas representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Interveniente, totalmente subscrito e integralizado, sendo certo que (i) a Aliansce Sonae é titular de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) quotas, representativas de, aproximadamente, 99,99% (noventa e nove inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do capital social da Interveniente; e (ii) a Aliansce Assessoria é titular de 1 (uma) quota, representativas de, aproximadamente, 0,01% (um centésimo por cento) do capital social da Interveniente ("Quotas Atuais");

(b) a Aliansce Sonae emitirá, em 13 de fevereiro de 2023, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, de sua 1ª (primeira) emissão, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de emissão, totalizando, inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures (conforme definidas abaixo) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), a critério da Devedora em comum acordo com os Coordenadores (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo), sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e/ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures"), bem como a definição da taxa de remuneração das Debêntures será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), observado que a alocação das Debêntures entre estas determinadas séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*"("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Devedora e a Fiduciária;

(a) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430") e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514 e pelos artigos 20 e seguintes da Lei nº 14.430;

(b) os créditos imobiliários oriundos das Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª emissão, em até 2 (duas) séries, da Fiduciária ("CRI"), os quais serão objeto de oferta

pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), conforme alterada, da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), conforme condições estabelecidas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A*", a ser celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente) e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Contrato de Distribuição");

(c) para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, da Remuneração Primeira Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Fiduciária, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e **(ii)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, da Remuneração Segunda Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Fiduciária, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as seguintes garantias:

i. a presente Alienação Fiduciária de Quotas (conforme abaixo definida), nos termos do presente Contrato; e

ii. alienação fiduciária da fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA ("Imóveis" e "Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, e Outras Avenças*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023, entre a Interveniente e a Fiduciária ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis").

(d) o presente instrumento é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(e) as Partes têm ciência de que a presente Operação possui o caráter de "operação estruturada", razão pela qual este instrumento deve sempre ser interpretado em conjunto com os seguintes documentos: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o Contrato de Distribuição; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(v)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(vi)** os Pedidos de Reserva (conforme definido nos Prospectos); **(vii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospecto); **(viii)** este Contrato; **(ix)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(x)** qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; **(xi)** documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; e **(xii)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI;

(f) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

Resolvem as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido e interpretado pelos seguintes termos e condições:

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Objeto: Pelo presente Contrato, 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, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, dos artigos 18 a 20 da Lei 9.514 e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil ("Alienação Fiduciária de Quotas").

1.1.1. A Alienação Fiduciária de Quotas inclui:

(a) a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre a totalidade das Quotas Atuais de titularidade das Fiduciantes;

(b) quaisquer Quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que venham a ser atribuídos às Fiduciantes ("Quotas Adicionais" e, em conjunto com as Quotas Atuais, "Quotas"), ou aos seus eventuais sucessores legais, no futuro, em caso de desdobramento ou grupamento das Quotas, subscrição ou de qualquer outra forma, além das Quotas decorrentes do exercício de direitos de preferência e opções sobre as Quotas, que venham a ser subscritos ou adquiridos pelas Fiduciantes;

(c) quaisquer Quotas, ações, demais direitos e/ou bens que venham a substituir as Quotas, em razão do cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformação do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Interveniente (inclusive incorporação de Quotas); e

(d) todos os direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes às e oriundos das Quotas e das Quotas Adicionais, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, proventos, rendimentos, preferências e vantagens a elas atribuídos ou que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos dividendos, juros sobre o capital próprio, resgate de ações, bonificações em geral e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pela Interveniente aos seus quotistas ("Direitos Creditórios").

1.1.1.1. As Fiduciantes obrigam-se a enviar notificação, por escrito, à Fiduciária, informando a ocorrência de emissão, subscrição ou aquisição de qualquer nova quota de emissão da Interveniente no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados da sua emissão, subscrição ou aquisição, acompanhada da minuta de aditivo a este Contrato, de forma que a descrição das Quotas passe a dele constar, e que elas passem a integrar definitivamente a presente garantia de Alienação Fiduciária de Quotas. As Fiduciantes e a Interveniente deverão apresentar tal aditivo para averbação à margem deste Contrato, no prazo de 5 (cinco) Dias

Úteis contados da data da sua celebração, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes ("RTD").

1.1.1.2. Para os fins do disposto na Cláusula 1.1.1.1. acima, sempre que forem emitidas novas Quotas pela Interveniente, ficarão as Partes e/ou quaisquer terceiros obrigados a assinar aditivo ao presente Contrato, no prazo descrito na Cláusula 1.1.1.1. acima, de forma a fazer com que seja mantida alienada fiduciariamente em favor da Fiduciária, sempre a totalidade das Quotas de emissão da Interveniente que sejam de titularidade das Fiduciantes, e a totalidade dos Direitos Creditórios oriundos das Quotas de Emissão da Interveniente que sejam de titularidade das Fiduciantes, sem necessidade de manifestação prévia dos titulares de CRI.

1.1.1.3. Independentemente das formalidades previstas nas Cláusulas 1.1.1.1. e 1.1.1.2. acima, as Quotas Adicionais e os respectivos Direitos Creditórios incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de Quotas e Direitos Creditórios.

1.1.2. A Alienação Fiduciária de Quotas inclui a cessão fiduciária de todo e quaisquer Direitos Creditórios que venham a ser distribuídos pela Interveniente em decorrência das Quotas ou das novas Quotas que venham a ser emitidas nos termos da Cláusula 1.1.1.1. e da Cláusula 1.1.1.2. acima.

1.1.3. Em razão da Alienação Fiduciária de Quotas ora formalizada, a propriedade fiduciária das Quotas e dos Direitos Creditórios será transferida à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

1.1.4. Durante a vigência deste Contrato, as Fiduciantes deverão manter as Quotas e os Direitos Creditórios livres de qualquer Ônus (conforme definido abaixo) ou gravame, excetuados aqueles criados pelo presente Contrato.

1.1.5. As Quotas possuem valor patrimonial, na presente data, de R$ 644.288.095,67 (seiscentos e quarenta e quatro milhões, duzentos e oitenta e oito mil e noventa e cinco reais e sessenta e sete centavos), conforme cálculos realizados pela Fiduciante.

1.1.6. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia pelo Agente Fiduciário conforme disposto na Resolução da CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, bem como da metodologia de avaliação adotada, o valor das Quotas será considerado pelo valor do Patrimônio Líquido da Interveniente encerrado em 31 de dezembro de cada ano, sem qualquer atualização.

1.1.7. A Interveniente enviará à Fiduciária com cópia ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias do encerramento de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis contados após a data de sua

divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras completas encerradas no exercício social anterior, além do contrato social atualizado.

1.1.8. Em atendimento à legislação em vigor, a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário poderá, às expensas da Devedora e/ou das Fiduciantes, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, o valor das Quotas, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias em caso de inadimplência de qualquer das Obrigações Garantidas.

1.2. Formalização da Alienação Fiduciária e da Cessão Fiduciária de Quotas: A transferência da titularidade fiduciária das Quotas e dos Direitos Creditórios, do domínio resolúvel e da posse indireta das Quotas e dos Direitos Creditórios operar-se-á com o competente registro deste Contrato no Cartório de Títulos e Documentos da comarca da sede das Partes e vigorará durante o Prazo de Vigência, conforme definido na Cláusula 8.7. abaixo. As Fiduciantes permanecerão com a posse direta das Quotas, e correspondente direito de voto, observado o estabelecido na Cláusula Quinta abaixo e desde que não esteja em curso um evento de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

4.1.2. Adicionalmente, as Fiduciantes obrigam-se a protocolar, às expensas da Devedora e/ou das Fiduciantes, na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("Junta Comercial") a alteração ao Contrato Social da Interveniente, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da assinatura do presente Contrato, de maneira a refletir a constituição da presente Alienação Fiduciária sobre as Quotas, devendo as Fiduciantes apresentar à Fiduciária, com cópia ao Agente Fiduciário, comprovação do arquivamento de tal alteração na Junta Comercial, em até 5 (cinco) Dias Úteis contatos do devido arquivamento. Caso seja feita qualquer exigência para o registro da alteração do Contrato Social pela Junta Comercial, o prazo indicado acima será prorrogado automaticamente por igual período, exclusivamente para o cumprimento das respectivas exigências. A alteração ao Contrato Social deverá fazer constar a seguinte redação na cláusula de capital social da Interveniente:

"*Todas as quotas emitidas pela Sociedade, nesta data ou futuramente e respectivos direitos econômicos, patrimoniais e/ou políticos inerentes às e oriundos das Quotas, quer existentes ou futuros, inclusive os frutos, proventos, rendimentos, preferências e vantagens a elas atribuídos ou que forem a elas atribuídos, a qualquer título, incluindo, mas não se limitando, aos dividendos, juros sobre o capital próprio, resgate de ações, bonificações em geral e todos os demais valores que de qualquer outra forma vierem a ser distribuídos pela Sociedade aos seus quotistas, que sejam de titularidade da ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A. ("Aliansce Sonae") e da ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA. ("Aliansce Assessoria" e, quando em conjunto com a Aliansce Sonae, "Fiduciantes"), bem como os direitos a elas relacionados, foram alienadas fiduciariamente sob condição resolutiva em favor da* ***OPEA SECURITIZADORA S.A.****, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1" ("Securitizadora"), para garantir o pagamento das obrigações assumidas pelas*

Fiduciantes, no âmbito da emissão de debêntures da 7ª (sétima) emissão, em até 2 (duas) séries, da Aliansce Sonae, e do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Aliansce Sonae, por força do "Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A." celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Aliansce Sonae e a Securitizadora ("Escritura de Emissão de Debêntures"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre as Fiduciantes e a Securitizadora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"). Exceto se de outra forma prevista na Alienação Fiduciária de Quotas, todas as quotas alienadas fiduciariamente acima descritas não poderão ser, de qualquer forma, vendidas, cedidas, alienadas, gravadas ou oneradas pelos quotistas da Sociedade sem a prévia aprovação da Securitizadora. Para todos os fins de direito o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas vigorará até que seja devidamente finalizado o registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará ("RGI"), da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, de forma que após o cumprimento da obrigação do respectivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária no RGI, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas não terá mais efeitos".

1.3. Condição Resolutiva: Para todos os fins de direito este Contrato vigorará até que seja devidamente finalizado o registro no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, Estado do Pará ("RGI"), da Alienação Fiduciária de Imóveis e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil, de forma que após o cumprimento da obrigação do respectivo registro do Contrato de Alienação Fiduciária no RGI, o presente Contrato não terá mais efeitos ("Condição Resolutiva").

CLÁUSULA SEGUNDA – DESCRIÇÃO DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Partes declaram, para os fins do artigo 66-B da Lei 4.728, do artigo 18 da Lei 9.514 e do artigo 1.362 do Código Civil, que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

i. **Valor da Emissão**: Inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo);

ii. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

iii. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Inicialmente, serão emitidas 500.000 (quinhentas e cinco mil) Debêntures, observado que a existência de uma ou de duas séries e a quantidade de Debêntures a

ser alocada em cada série serão definidas conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observados os termos previstos na Cláusula 2.6. da Escritura de Emissão de Debêntures. A quantidade de Debêntures poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), a critério da Devedora ("Lote Adicional");

iv. **Quantidade de Séries:** A emissão das Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da Primeira Série e/ou como Debêntures da Segunda Série, bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será objeto do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

v. **Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária;

vi. **Remuneração das Debêntures da Primeira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração Primeira Série", respectivamente), calculada conforme fórmula da Cláusula 6.14.1.1. da Escritura de Emissão de Debêntures;

vii. **Remuneração das Debêntures da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração Segunda Série", respectivamente), calculada conforme fórmula da Cláusula 6.14.2.1. da Escritura de Emissão de Debêntures

viii. **Amortização Extraordinária Parcial Facultativa:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar a amortização

extraordinária parcial facultativa das Debêntures, observados os termos e condições previstos na cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures ("Amortização Extraordinária Parcial Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida (b) da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e (c) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.23.6 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização;

ix. **Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer das séries ou de ambas as séries, a critério da Devedora ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.22.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento;

x. **Oferta Facultativa Resgate Antecipado Total:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Debenturista, na qualidade de

única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total"), observado os termos e condições previstos na Cláusula 6.24. da Escritura de Emissão de Debêntures;

xi. **Vencimento Antecipado:** As obrigações decorrentes das Debêntures, serão consideradas antecipadamente vencidas e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, do saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, os respectivos prazos de cura, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens 7.2 e 7.3 da Escritura de Emissão de Debêntures (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado");

xii. **Data de Emissão:** 13 de fevereiro de 2023 ("Data de Emissão");

xiii. **Data de Vencimento**: Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1857 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028 ("Data de Vencimento Primeira Série"); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2586 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de março de 2030 ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, "Data de Vencimento");

xiv. **Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em uma única parcela, em 15 de março de 2028 ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 15 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento Segunda Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures.

xv. **Periodicidade de Pagamento da Remuneração**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de

Emissão de Debêntures: (i) em relação ao pagamento das Debêntures da Primeira Série, a Remuneração Primeira Série será paga semestralmente, sempre no dia 14 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 14 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Primeira Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"), conforme tabela constante no Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) em relação ao pagamento das Debêntures da Segunda Série, a Remuneração Segunda Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 13 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Segunda Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"), conforme tabela constante no Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures;

xvi. **Encargos Moratórios**: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e

xvii. **Local de Pagamento**: Os pagamentos devidos pela Devedora em favor da Fiduciária em decorrência das Debêntures serão efetuados mediante depósito na Conta Centralizadora (conforme definida abaixo).

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS

3.1. Declarações: As Fiduciantes declaram e garantem nesta data, de forma individual e sem solidariedade entre si, que:

(i) com relação à Aliansce Sonae, é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) com relação à Aliansce Assessoria, é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(iii) estão devidamente autorizadas e obtiveram todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias e de terceiros (inclusive credores), à celebração deste Contrato, à outorga da Alienação Fiduciária de Quotas e dos Direitos Creditórios e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;

(iv) os seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes nos termos do seu contrato/estatuto, conforme o caso, e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) têm, assim como suas Controladas têm, todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da respectiva Fiduciante. Entende-se por "Controladas" a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

(vi) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a respectiva Fiduciante seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da respectiva Fiduciante, exceto pela presente Alienação Fiduciária de Quotas, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a respectiva Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a respectiva Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vii) nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela respectiva Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato, ou para a realização da presente Alienação Fiduciária de Quotas, exceto o registro deste Contrato em cartório de registro de títulos e documentos localizado na sede das partes e a averbação no contrato social da Interveniente, nos termos da Cláusula 4.1.2 abaixo;

(viii) está cumprindo, e as suas Controladas estão cumprindo, todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles (a)

questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma e condições das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures, anuindo com todos os seus termos e condições;

(x) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada às Debêntures;

(xi) todas as informações prestadas no âmbito do presente Contrato, para fins de análise e aprovação da Alienação Fiduciária de Quotas, são corretas, verdadeiras, precisas consistentes, suficientes e atuais em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato que tornem tais informações enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xii) este Contrato constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante das Fiduciantes, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");

(xiii) cumpre e faz com que seus conselheiros, diretores, empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício das Fiduciantes, e suas Controladas cumpram as Leis Anticorrupção, de forma que: (a) não foi citada ou intimada acerca de processo judicial ou administrativo no qual houve posterior decisão condenatória administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente por seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da respectiva Fiduciante, bem como, não tem conhecimento de que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da respectiva Fiduciante incorreram em tais práticas; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública nacional, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) mantém, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores e empregados ou eventuais subcontratados; (d) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e crime organizado; e (e) 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;

(xiv) no melhor do seu conhecimento, cumpre e suas respectivas Controladas cumprem a Legislação Socioambiental decorrente das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, procede a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do

meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos, ou (b) que não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação das Fiduciantes;

(xv) no melhor do seu conhecimento, cumpre e suas respectivas Controladas cumprem com a Legislação de Proteção Social;

(xvi) não existem, nesta data, contra si ou contra as suas respectivas Controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, exceto, em qualquer hipótese, (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos ou (b) cuja condenação não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação das Fiduciantes;

(xvii) (a) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo ou de incentivo a prostituição; e (b) não existem, nesta data, contra si ou suas respectivas Controladas, diretas e indiretas, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas relacionadas a Legislação de Proteção Social; e

(xviii) inexiste em relação às Fiduciantes e suas respectivas Controladas, diretas e indiretas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato, (3) que possa de qualquer forma afetar o objeto da presente garantia ou que possa prejudicar o cumprimento pelas Fiduciantes de suas obrigações previstas nesse Contrato.

3.2. Declarações das Fiduciantes sobre as Quotas e os Direitos Creditórios: As Fiduciantes declaram ainda, nesta data, de forma isolada e sem solidariedade entre si, em relação às Quotas e aos Direitos Creditórios, que:

(i) é a legítima e única titular das Quotas e dos Direitos Creditórios, observado que a Aliansce Sonae é titular de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) quotas e a Aliansce Assessoria é titular de 1 (uma) quota, os quais se encontram livres e desembaraçados de quaisquer Ônus, garantias, encargos ou pendências judiciais ou extrajudiciais de qualquer natureza, inclusive fiscais, ou gravames de qualquer natureza, sejam eles legais ou convencionais, podendo ser alienadas

fiduciariamente, empenhadas ou vendidas, judicial ou extrajudicialmente, de tal sorte que não haverá no Contrato Social da Interveniente ou em eventuais acordos de quotistas ou quaisquer outros documentos, qualquer restrição à presente garantia e à sua eventual excussão;

(ii) as Quotas foram devidamente autorizadas, validamente emitidas e escrituradas e encontram-se totalmente integralizadas;

(iii) não há, com relação às Quotas e aos Direitos Creditórios, quaisquer bônus de subscrição, opções, reservas de Quotas ou outros acordos contratuais referentes à compra das Quotas ou de quaisquer outras Quotas do capital social ou de quaisquer acordos contratuais conversíveis em Quotas do capital social da Interveniente, e não há quaisquer acordos de quotistas, acordos pendentes, direitos de preferência, direitos de resgate ou quaisquer outros direitos ou reivindicações de qualquer natureza, relativos à emissão, compra, recompra, resgate, transferência, votação ou direitos de preferência em relação às Quotas que restrinjam a transferência das referidas Quotas que não foram expressamente renunciados de acordo com a legislação aplicável antes da data de assinatura deste Contrato;

(iv) a presente Alienação Fiduciária de Quotas não caracteriza (a) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (b) infração ao artigo 286 do Código Civil; (c) fraude de execução, conforme previsto no Código de Processo Civil; ou (d) fraude, conforme previsto no artigo 185, *caput*, do Código Tributário Nacional, bem como não é passível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

(v) não está se utilizando da Alienação Fiduciária de Quotas ou do presente Contrato para ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada; e

(vi) as Quotas representam 100% (cem por cento) do capital social da Interveniente.

3.3. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária, neste ato, declara e garante às demais Partes, na data de assinatura deste Contrato, que:

(i) é sociedade por ações devidamente organizada, constituída, existente e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(iii) foi assessorada por assessores legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(iv) foi informada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que é parte e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

(v) as discussões sobre o objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vi) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(vii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(viii) mantém ou obtém a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, e/ou as Legislação Ambiental, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não manutenção ou obtenção de dispensa ou requerimento sejam objeto de questionamento, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Fiduciária, conforme o caso, pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não ocasionem um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

(ix) cumpre integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à Legislação Socioambiental;

(x) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da respectiva Fiduciária as obrigações estabelecidas neste Contrato; e

(i) conhece e está em consonância com todas as Leis Anticorrupção, de modo que:(A) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (B) não promete,

oferece ou dão, 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 contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (D) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

CLÁUSULA QUARTA - OBRIGAÇÕES DAS FIDUCIANTES

4.1. Obrigações das Fiduciantes: As Fiduciantes obrigam-se neste ato, de forma irrevogável e irretratável, enquanto permanecerem na titularidade das Quotas, a:

(i) caso novas Quotas e novos Direitos Creditórios, outros valores mobiliários, ou quaisquer diretos de cunho patrimonial vierem a integrar a garantia objeto deste Contrato, celebrar os documentos necessários, bem como averbar a alienação fiduciária das Quotas e a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios a elas relativos, em conformidade com as disposições da Cláusula Primeira acima, e ainda praticar todo e qualquer ato necessário para estender a alienação fiduciária a tais bens ou direitos;

(ii) cumprir todos os passos e formalidades para aperfeiçoamento da presente garantia sobre as Quotas e os Direitos Creditórios e implementação da Condição Resolutiva;

(iii) às expensas das Fiduciantes, assinar, anotar e entregar em prazo razoável, ou fazer com que sejam assinados, anotados e entregues à Fiduciária, os contratos e/ou documentos comprobatórios, e tomar todas as demais medidas que a Fiduciária possa razoavelmente solicitar, e que estejam ao seu alcance, para: (a) aperfeiçoar, preservar, proteger e manter a validade e eficácia da Alienação Fiduciária de Quotas outorgada nos termos do presente Contrato, (b) garantir o cumprimento das Obrigações assumidas pelas Fiduciantes neste Contrato, e (c) garantir a legalidade, validade e exequibilidade deste Contrato;

(iv) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que seja movido em face das Fiduciantes e que seja diretamente relacionado a eles e/ou às sociedades do mesmo grupo econômico das Fiduciantes, desde que, em todos os casos, possa afetar, no todo ou em parte, as Quotas e os Direitos Creditórios e/ou o cumprimento das Obrigações Garantidas, mantendo a Fiduciária informada acerca do ato, ação, procedimento

e processo em questão e as medidas tomadas pelas Fiduciantes, bem como defender a titularidade das Quotas e dos Direitos Creditórios;

(v) cumprir e fazer cumprir, em tempo e forma razoáveis, todas as instruções razoáveis recebidas da ou pela Fiduciária ou Agente Fiduciário, relativas à execução do presente Contrato e excussão da presente garantia;

(vi) fornecer toda e qualquer informação razoavelmente solicitada pela Fiduciária ou pelo Agente Fiduciário e que esteja disponível para as Fiduciantes, no que se refere às Quotas e aos Direitos Creditórios, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data em que tal pedido for formulado;

(vii) encaminhar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário cópia de todos os atos societários que sejam realizados a partir desta data em que haja deliberação de interesse da Fiduciária no âmbito do presente Contrato, em até 5 (cinco) Dias Úteis após o seu devido registro junto aos órgãos competentes;

(viii) não celebrar acordos de cotistas, não admitir o ingresso de terceiros no capital social da Sociedade e nem conceder opções sobre as quotas da Sociedade, sem a prévia anuência da Fiduciária;

(ix) não onerar, alienar, ceder, transferir, vender, alugar, gravar ou constituir qualquer Ônus, por qualquer meio, sobre as Quotas e/ou os Direitos Creditórios, exceto pela Alienação Fiduciária de Quotas, até que sejam cumpridas as Obrigações Garantidas, sem a prévia e expressa anuência da Fiduciária; e

(x) comunicar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário, dentro de 2 (dois) Dias Úteis contados de sua ocorrência, qualquer ato ou fato que possa comprometer a segurança, liquidez e certeza das Quotas e/ou dos Direitos Creditórios.

4.1.1. Para fins desse Contrato, "Ônus" significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, arrolamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer contrato, processo (judicial, arbitral ou administrativo), acordo de quotistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Quotas ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

CLÁUSULA QUINTA - DIREITO DE VOTO

5.1. Direito de Voto: Durante a vigência do presente Contrato não haverá restrição de direito de voto pelas Fiduciantes.

CLÁUSULA SEXTA – DISTRIBUIÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS PELA INTERVENIENTE

6.1. Distribuição dos Direitos Creditórios: Distribuição dos Direitos Creditórios: Por meio deste Contrato, a Interveniente fica obrigada, nos termos aqui estabelecidos, a, em caso inadimplemento das Obrigações Garantidas, conforme comunicação da Fiduciária à Interveniente, fazer com que todos os valores decorrentes dos Direitos Creditórios sejam depositados na conta corrente nº 16267-6, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora"). Caso não esteja em curso nenhum descumprimento das Obrigações Garantidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora no âmbito do presente Contrato deverão ser transferido para as Fiduciantes em até 1 (um) Dia Útil.

6.1.1. Em nenhuma hipótese após o recebimento, pela Interveniente, de comunicação da Fiduciária informando a ocorrência de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas e até a integral liquidação das Obrigações Garantidas ou verificação da Condição Resolutiva, poderão as Fiduciantes instruir ou dar qualquer orientação no sentido de que o pagamento dos Direitos Creditórios seja feito diretamente para si ou terceiros. Caso receba indevidamente quaisquer recursos oriundos dos Direitos Creditórios, as Fiduciantes obrigam-se, desde já, a repassarem tais recursos para a Conta Centralizadora, conforme exposto acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da identificação, pelas Fiduciantes, do ocorrido ou da data de recebimento de notificação enviada pela Fiduciária neste sentido.

CLÁUSULA SÉTIMA – EXCUSSÃO DA GARANTIA E MANDATO

7.1. Excussão: No caso da ocorrência de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fica autorizada a, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, exercer todos os poderes que lhe são assegurados por lei, no presente Contrato e nos demais Documentos da Operação com o fim de excutir parte ou a totalidade das Quotas e dos Direitos Creditórios, a seu exclusivo critério, podendo, observados os termos e condições da "Convenção de Condomínio Civil Pro Indiviso do Shopping Center Belém", celebrado em 12 de dezembro de 2022 entre a Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.935.371/0001-91 ("Tiziu"), a Status Construções Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.035.230/0001-00 ("Status" e, quando em conjunto com a Tiziu, "Condôminas") e a Interveniente, especialmente no que diz respeito ao direito de preferência das Condôminas, dispor, cobrar, receber, realizar, vender, seja em juízo ou de forma particular, ou ceder, total ou parcialmente, as Quotas e os Direitos Creditórios e aplicar os recursos assim recebidos exclusivamente na liquidação das Obrigações Garantidas.

7.1.1. A venda das Quotas ou a cessão dos Direitos Creditórios dar-se-á pela Fiduciária em caráter oneroso, em conjunto ou em separado, pelo Preço de Excussão (conforme abaixo definido), aplicando todo o produto da venda para o adimplemento das Obrigações Garantidas. As Fiduciantes desde já

concordam que, para a realização da excussão: (i) não será necessária qualquer anuência ou aprovação das Fiduciantes ou da Interveniente, (ii) não se fará necessária qualquer avaliação das Quotas ou dos Direitos Creditórios, e o valor considerado para amortização das Obrigações Garantidas será o obtido pela efetiva alienação das Quotas ou dos Direitos Creditórios, e (iii) tampouco será necessária qualquer manifestação do Poder Judiciário determinando a execução desta garantia, estando a Interveniente desde já autorizada a realizar a transferência da titularidade das Quotas e a cessão dos Direitos Creditórios para a Fiduciária.

7.1.2. No caso de excussão da Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, bem como nos casos previamente autorizados na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Contrato, fica a Fiduciária autorizada a utilizar a totalidade dos recursos dos Direitos Creditórios para adimplir as Obrigações Garantidas.

7.1.3. A excussão das Quotas e/ou dos Direitos Creditórios, na forma aqui prevista, será procedida de forma independente e em adição a qualquer outra execução de garantia, real ou pessoal, concedida à Fiduciária em garantia das Obrigações Garantidas.

7.1.4. Caso os recursos decorrentes da excussão das Quotas e/ou dos Direitos Creditórios não sejam suficientes para o pagamento integral das Obrigações Garantidas e seus encargos, bem como das despesas de execução e de administração da garantia ora constituída, a Aliansce Sonae permanecerá obrigada pelo pagamento dos respectivos saldos devedores remanescentes.

7.1.5. O produto total apurado com a eventual excussão das Quotas e/ou dos Direitos Creditórios será aplicado para pagamento de todas as Obrigações Garantidas e de seus respectivos encargos e despesas, na seguinte ordem de preferência (i) despesas e tributos, (ii) encargos moratórios, (iii) juros remuneratórios e (iv) amortização do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, nos termos da Escritura de Emissão. O valor residual, se houver, será restituído aos Fiduciantes no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu recebimento.

7.1.6. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, conforme atestado pelo Agente Fiduciário, a Alienação Fiduciária de Quotas ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária das Quotas e dos Direitos Creditórios será imediatamente restituída pela Fiduciária aos Fiduciantes, sendo certo que a Fiduciária deverá fornecer um termo de liberação e quaisquer documentos necessários para liberação da garantia aqui constituída, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis contados do integral cumprimento da Obrigações Garantidas ou da verificação da Condição Resolutiva.

7.1.7. O preço mínimo de excussão das Quotas será equivalente ao valor de venda forçada estabelecido em laudo de avaliação elaborado por quaisquer uma das seguintes empresas, a serem contratadas pela Fiduciária às custas da Fiduciante: (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária

Ltda.; (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (c) Jones Lang LaSalle Ltda.; (d) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; (e) KPMG Auditores Independentes,; (f) PwC Auditores Independentes; (g) Delloite Auditores Independentes; e (h) Ernest & Young Auditores Independentes

7.2. Mandato: Para os fins da Cláusula 7.1 acima, a Fiduciária fica autorizada pelas Fiduciantes, conforme os artigos 653 e seguintes do Código Civil, a vender extrajudicialmente e dispor de quaisquer das Quotas e/ou dos Direitos Creditórios, na forma desse Contrato, sendo, nos termos do mandato constante do Anexo I deste Contrato, outorgado pelas Fiduciantes à Fiduciária, em caráter irrevogável e irretratável, todos os poderes para: (i) firmar, em nome das Fiduciantes, todo e qualquer documento que se fizer necessário para a transferência das Quotas, dentre eles, contratos de compra e venda de Quotas, termos de transferência e de quitação, nos casos expressamente permitidos neste Contrato; (ii) requerer autorização, registros ou averbações junto a agentes de custódia, agentes de registro, bem como todo e qualquer órgão ou entidade, pública ou privada, que se fizer necessário, nos casos expressamente permitidos neste Contrato; (iii) alienar, seja por venda pública ou privada independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar as Quotas em todo ou em parte, respeitado o Preço de Excussão, nos casos expressamente permitidos neste Contrato; (iv) aplicar os valores obtidos dessa forma no pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas que tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se houver, às Fiduciantes; e (v) praticar todo e qualquer ato (inclusive perante órgãos públicos e autoridades governamentais ou terceiros) ou negócio necessário ao cumprimento dos poderes acima.

7.2.1. Para fins e efeitos da excussão de que trata a Cláusula 7.1. acima, as Fiduciantes renunciam, neste ato, a qualquer direito ou privilégio legal ou contratual que possa afetar a livre e integral exequibilidade e transferência das Quotas no caso de sua excussão, desde que válida e conduzida nos termos da lei, assim como a referida capitalização e conversão, estendendo-se tal renúncia, inclusive e sem qualquer limitação, a quaisquer direitos de preferência, de *tag-along*, *drag-along* ou outros previstos em lei ou em qualquer documento, incluindo o Contrato Social da Interveniente e qualquer acordo de acionistas celebrado ou que venha a ser celebrado.

7.2.2. A Fiduciante deverá renovar o mandato a que se refere a Cláusula 7.2. acima anualmente, sempre com 60 (sessenta) dias de antecedência do seu término, até o total cumprimento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Registro do Contrato: Esse Contrato deverá ser registrado nos RTD, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da sua celebração.

8.1.1. Qualquer aditamento ao presente Contrato deverá ser registrado nos RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

8.1.2. As Fiduciantes comprometem-se a enviar à Fiduciária e ao Agente Fiduciário 1 (uma) via original (física ou digital) deste Contrato e de eventuais aditamentos, devidamente registrados nos Cartórios de RTD, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos referidos registros.

8.2. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para as Fiduciantes:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon
CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara
Tel.: (21) 2176-7272
e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br, daniella.guanabara@alianscesonae.com.br

ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon
CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara
Tel.: (21) 2176-7272
e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br, daniella.guanabara@alianscesonae.com.br

Se para a Fiduciária:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

Se para a Interveniente:

SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA.
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon
CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara

Tel.: (21) 2176-7272
e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br, daniella.guanabara@alianscesonae.com.br

8.2.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Contrato.

8.3. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba às Fiduciantes e/ou à Fiduciária em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.4. Título Executivo Judicial e Execução Específica: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.5. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

8.6. Irrevogável e Irretratável: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

8.7. Sucessão: As Fiduciantes desde já garantem à Fiduciária que as obrigações assumidas pelas Fiduciantes no âmbito do presente Contrato serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.

8.8. Boa-fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

8.9. Definições: Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

8.10. Prazos: Os prazos estabelecidos neste contrato serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluindo o do vencimento.

8.11. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

8.12. Prevalência: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

8.13. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, desde que sejam certificados emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.220-2 de agosto de 2001 ("MP nº 2.220-1"), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Contrato, na plataforma de Certificação Docusign (https://www.docusign.com), sendo certo que o certificado emitido pelo ICP-Brasil será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando assim, as partes, certas e ajustadas, firmam o presente instrumento, de forma eletrônica, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também o assinam:

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

[*O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.*]

[Página 1/4 de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças, celebrado em 13 de fevereiro de 2023]

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Fiduciante

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

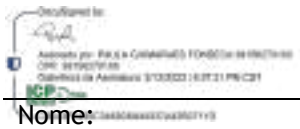
[Página 2/4 de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças, celebrado em 13 de fevereiro de 2023]

ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.

Fiduciante

Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

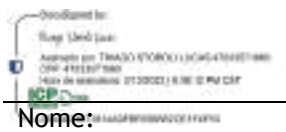
[Página 3/4 de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças, celebrado em 13 de fevereiro de 2023]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

Nome:

Cargo:



Nome:

Cargo:

[Página 4/4 de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças, celebrado em 13 de fevereiro de 2023]

SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA

Interveniente

Nome:

Cargo:

Nome:

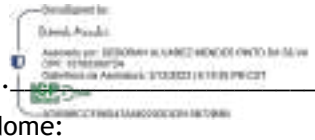
Cargo:

<u>Testemunhas</u>:

1. _____

Nome:

CPF:



2. _____

Nome:

CPF:

ANEXO I

MINUTA DE PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 05.878.397/0001-32, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Aliansce Sonae"); e**ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Aliansce Assessoria" e, quando em conjunto com a Aliansce Sonae, "Fiduciantes ou Quotistas") ("Outorgantes"), nomeiam e constituem sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 653, 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, a **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1" ("Outorgada") à qual confere poderes para vender extrajudicialmente e dispor de quaisquer das Quotas e/ou dos Direitos Creditórios, nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva e Outras Avenças*", celebrada em 13 de fevereiro de 2023 entre as Outorgantes, a Outorgada e **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301, Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54 ("Contrato"), outorgando à Outorgada, em caráter irrevogável e irretratável, todos os poderes para: (i) firmar, em nome da Outorgante, todo e qualquer documento que se fizer necessário para a transferência das Quotas, dentre eles, contratos de compra e venda de ações, termos de transferência e de quitação, nos casos expressamente permitidos no Contrato; (ii) requerer autorizações, registros ou averbações junto a agentes de custódia, agentes de registro, bem como todo e qualquer órgão ou entidade, pública ou privada, que se fizer necessário, nos casos expressamente permitidos no Contrato; (iii) alienar, seja por venda pública ou privada independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, cobrar, receber, reter, transferir, buscar execução judicial ou extrajudicial e/ou liquidar as Quotas em todo ou em parte, respeitado o Preço de Excussão, nos casos expressamente permitidos no Contrato; (iv) aplicar os valores obtidos dessa forma no pagamento e quitação de todas as Obrigações Garantidas que tenham se tornado vencidas e exigíveis, devolvendo o excedente, se houver, à Outorgante; e (v) praticar todo e qualquer ato (inclusive perante órgãos públicos e autoridades governamentais ou terceiros) ou negócio necessário ao cumprimento dos poderes acima. O presente mandato será válido pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovado com 60 (sessenta) dias de antecedência do seu término, até o total cumprimento das Obrigações Garantidas ou verificação a Condição Resolutiva.

Termos em maiúsculas empregados e que não estejam de outra forma definidos neste instrumento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Contrato.

São Paulo/SP, 13 de fevereiro de 2023.

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

Fiduciante

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.

Fiduciante

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular (adiante designado simplesmente como "Contrato"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514"), com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, as partes:

SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.885.739/0001-54, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciante");

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") de categoria "S1", neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciária" ou "Securitizadora"); e

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária referidas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte")

E ainda, na qualidade de interveniente anuente:

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Devedora").

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) a Fiduciante é legitima proprietária dos Imóveis. Para fins do presente Contrato, "Imóveis" significa a fração ideal de 40% (quarenta por cento) de cada um dos imóveis identificados no Anexo I a este Contrato, objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203, registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará, as quais compõem o Boulevard Shopping Belém, situado na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA ("Imóveis");

(b) a Devedora emitirá, em 13 de fevereiro de 2023, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) debêntures não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em até 2 (duas) séries, de sua 1ª (primeira) emissão, no valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de emissão, totalizando, inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), observado que a quantidade de Debêntures (conforme definidas abaixo) poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), a critério da Devedora em comum acordo com os Coordenadores (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo)), sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("Debêntures da Primeira Série") e/ou como Debêntures da segunda série ("Debêntures da Segunda Série" e, em conjunto com as Debêntures da Primeira Série, "Debêntures"), bem como a definição da taxa de remuneração das Debêntures será definida após a conclusão do *Procedimento de Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), observado que a alocação das Debêntures entre estas determinadas séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures da Primeira Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures da Segunda Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, a depender do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* ("Sistema de Vasos Comunicantes"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*"("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a Devedora e a Fiduciária*;*

(c) a Fiduciária é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430") e tem por objeto social, dentre outros, a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei nº 9.514 e pelos artigos 20 e seguintes da Lei nº 14.430;

(d) os créditos imobiliários oriundos das Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 134ª emissão, em até 2 (duas) séries, da Fiduciária ("CRI"), os quais serão objeto de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), conforme alterada, da Resolução CVM 60, da Lei nº 14.430 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"), conforme condições estabelecidas no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Emissão, Em Até 2 (duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela Aliansce Sonae Shopping Centers S.A*", a ser celebrado entre a Fiduciária e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Rua Joaquim Floriano, 1.052, 13º andar, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34 ("Agente Fiduciário" e "Termo de Securitização", respectivamente) e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A.*", a ser celebrado entre a Devedora, a Fiduciária e

determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Contrato de Distribuição");

(e) para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento **(i)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Primeira Série, incluindo, mas não se limitando, ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série, da Remuneração Primeira Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) das Debêntures da Primeira Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridos pelo Agente Fiduciário e/ou pela Fiduciária, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Primeira Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas Primeira Série"); e **(ii)** de todas as obrigações assumidas pela Devedora por ocasião da emissão das Debêntures da Segunda Série, pecuniárias ou não, incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações pecuniárias, principais ou acessórias, conforme previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, tais como os montantes devidos a título do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, da Remuneração Segunda Série (conforme definida abaixo) e dos Encargos Moratórios das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, bem como todos os acessórios ao principal, indenizações, custos e/ou despesas comprovadamente incorridas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Fiduciária, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Debêntures da Segunda Série e da Escritura de Emissão de Debêntures, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Obrigações Garantidas Segunda Série" e, em conjunto com as Obrigações Garantidas Primeira Série, "Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as seguintes garantias:

a. alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão da Fiduciante ("Alienação Fiduciária de Quotas"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia, Sob Condição Resolutiva, e Outras Avenças*", celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE ASSESSORIA COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.545.705/0001-33 ("Aliansce Assessoria"), a Fiduciária e a Fiduciante ("Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas"). A Alienação Fiduciária de Quotas é condicionada de forma resolutiva à constituição e registro no cartório de registro de imóveis competente da presente Alienação Fiduciária (conforme definido abaixo) na matrícula dos Imóveis; e

b. a presente Alienação Fiduciária, nos termos do presente Contrato;

(f) os CRI serão objeto de distribuição pública sob o rito automático nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e da Resolução CVM 60 ("Oferta"), observado os termos e condições do *"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 134ª Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A."*, celebrado entre a Fiduciária, a Devedora e as instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição do mercado valores mobiliário ("Coordenadores" e "Contrato de Distribuição", respectivamente);

(g) o presente instrumento é celebrado sem prejuízo de outras garantias constituídas ou a serem constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures;

(h) fazem parte da Oferta os seguintes documentos: **(i)** a Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** o Contrato de Distribuição; **(iv)** o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Preliminar"); **(v)** o prospecto definitivo da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores após a obtenção do registro da Oferta na CVM, quando da divulgação do Anúncio de Início (conforme definido nos Prospectos) ("Prospecto Definitivo" e, quando em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos"); **(vi)** os Pedidos de Reserva (conforme definido nos Prospectos); **(vii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospecto); **(viii)** o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; **(ix)** este Contrato; **(x)** qualquer outro documento elaborado ou formalizado em relação à Oferta, incluindo o material publicitário; e **(xi)** quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI (em conjunto, os "Documentos da Operação");

(i) os termos aqui iniciados em letra maiúscula estejam no singular ou no plural, terão o significado a eles atribuídos neste Contrato, conforme abaixo definido, na Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização;

(j) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;

RESOLVEM as Partes celebrar o presente Contrato, que será regido e interpretado pelos seguintes termos e condições:

III - CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Objeto: Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral da totalidade das Obrigações Garantidas conforme Cláusulas 1.2. e 6.1., abaixo, a Fiduciante, por este Contrato e na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretratável, aliena fiduciariamente e transfere à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta dos Imóveis descritos e caracterizados conforme a descrição das matrículas constantes do Anexo II deste instrumento, observado o disposto na Cláusula 1.1.2 abaixo, ("Alienação Fiduciária"), bem como todo e qualquer direito relativo aos Imóveis que esta detenha ou venha a possuir, nos termos do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme.

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, neste ato e em caráter fiduciário, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e o domínio útil indireto dos Imóveis, reservando-se a o domínio útil direto na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do Imóvel, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 1.1 acima.

1.1.2. A Fiduciante não deverá praticar quaisquer atos que possam dificultar a excussão da Alienação Fiduciária em caso de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização dos Imóveis.

1.1.3. Para todos os fins de direito, e diante da alocação de riscos prevista no artigo 421-A, inciso II, do Código Civil, a Fiduciante declara e reconhece que, não obstante uma possível caracterização dos bens vinculados à garantia real como bens de capital e/ou bens ou direitos essenciais à respectiva atividade empresarial, inclusive à luz do que prevê a Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme em vigor ("Lei nº 11.101"), de forma irrevogável, irretratável e isenta de qualquer vício de consentimento, renúncia a qualquer prerrogativa, atual ou futura, de pleitear ou de qualquer outro modo discutir, em juízo ou fora dele, o reconhecimento (i) da essencialidade dos bens ou direitos; ou, ainda, (ii) de qualquer outro argumento correlato que venha a impedir/obstar a livre e irrestrita excussão da garantia real constituída nos termos deste Contrato.

1.1.4. A Fiduciante adquiriu o Imóvel na forma descrita no Anexo II deste Contrato.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária: A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis, na forma da Cláusula 1.1 acima, opera-se com o registro do presente Contrato no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém, estado do Pará ("RGI"), e subsistirá até a efetiva liquidação integral das Obrigações Garantidas.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Características das Obrigações Garantidas: As Partes declaram que, para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e do artigo 24 da Lei nº 9.514, as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características principais:

i. **Valor da Emissão**: Inicialmente, R$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sendo certo que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em virtude da emissão do Lote Adicional (conforme definido abaixo);

ii. **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será de R$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

iii. **Quantidade de Debêntures Emitidas:** Inicialmente, serão emitidas 500.000 (quinhentas e cinco mil) Debêntures, observado que a existência de uma ou de duas séries e a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série serão definidas conforme demanda pelos CRI apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observados os termos previstos na Cláusula 2.6. da Escritura de Emissão de Debêntures. A quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), a critério da Devedora em comum acordo com os Coordenadores ("Lote Adicional");

iv. **Quantidade de Séries:** A emissão das Debêntures será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da Primeira Série e/ou como Debêntures da Segunda Série, bem como o número de séries, serão definidos após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Sistema de Vasos Comunicantes. A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será objeto do Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures);

v. **Atualização Monetária das Debêntures:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária;

vi. **Remuneração das Debêntures da Primeira Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Primeira Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 ("Taxa DI"), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,00% (um por cento) ao ano, base 252

(duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Primeira Série" e "Remuneração Primeira Série", respectivamente), calculada conforme fórmula da Cláusula 6.14.1.1. da Escritura de Emissão de Debêntures;

vii. **Remuneração das Debêntures da Segunda Série**: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, a ser realizado no âmbito da emissão dos CRI, e, em qualquer caso, equivalente a 100,00% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa limitada à 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto Segunda Série" e "Remuneração Segunda Série", respectivamente), calculada conforme fórmula da Cláusula 6.14.2.1. da Escritura de Emissão de Debêntures;

viii. **Amortização Extraordinária Parcial Facultativa:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures, observados os termos e condições previstos na cláusula 6.23. da Escritura de Emissão de Debêntures ("Amortização Extraordinária Parcial Facultativa"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente a (a) parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida (b) da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série r, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e (c) de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano, calculado pro rata temporis, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.23.6 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Amortização das Debêntures, o prêmio previsto no item (c) acima deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após a referida amortização;

ix. **Resgate Antecipado Facultativo Total:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures de qualquer das séries ou de ambas as séries, a critério da Devedora ("Resgate Antecipado Facultativo Total"). Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a serem resgatadas, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração de cada

série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da respectiva série, conforme o caso, até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e **(c)** de prêmio equivalente a 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo remanescente, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos termos da Cláusula 6.22.4 da Escritura de Emissão de Debêntures. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Amortização das Debêntures e/ou com uma Data de Pagamento da Remuneração**,** o prêmio previsto no item (c) desta Cláusula deverá ser calculado sobre o saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento;

x. **Oferta Facultativa Resgate Antecipado Total:** A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures ou à totalidade das Debêntures de uma determinada série, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, que venham a ser resgatadas, endereçada diretamente à Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI, podendo a Debenturista aceitar ou não a oferta de resgate antecipado, de acordo com a manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado pelos titulares de CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total"), observado os termos e condições previstos na Cláusula 6.24. da Escritura de Emissão de Debêntures;

xi. **Vencimento Antecipado:** As obrigações decorrentes das Debêntures, serão consideradas antecipadamente vencidas e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 7.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, do saldo do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série devida até a data do efetivo resgate, calculada pro rata temporis, a partir da primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, os respectivos prazos de cura, na ocorrência de quaisquer dos eventos previstos nos itens 7.2 e 7.3 da Escritura de Emissão de Debêntures (cada evento, um "Evento de Vencimento Antecipado");

xii. **Data de Emissão:** 13 de fevereiro de 2023 ("Data de Emissão");

xiii. **Data de Vencimento**: Observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1857 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de março de 2028 ("Data de Vencimento Primeira Série"); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2586 dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de março de 2030 ("Data de Vencimento Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Vencimento Primeira Série, "Data de Vencimento");

xiv. **Amortização:** Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em uma única parcela, em 15 de março de 2028 ("Data de Amortização Primeira Série"), nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo o primeiro pagamento devido no dia 15 de março de 2029 e o último na Data de Vencimento Segunda Série ("Data de Amortização Segunda Série" e, em conjunto com a Data de Amortização Primeira Série, "Data de Amortização" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, "Datas de Pagamento"), nos termos do Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures.

xv. **Periodicidade de Pagamento da Remuneração**: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, e de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures: (i) em relação ao pagamento das Debêntures da Primeira Série, a Remuneração Primeira Série será paga semestralmente, sempre no dia 14 dos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento em 14 de setembro de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Primeira Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"), conforme tabela constante no Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) em relação ao pagamento das Debêntures da Segunda Série, a Remuneração Segunda Série será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento em 13 de abril de 2023 e, o último, na Data de Vencimento Segunda Série (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"), conforme tabela constante no Anexo III a Escritura de Emissão de Debêntures;

xvi. **Encargos Moratórios**: Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, calculadas *pro rata temporis* a partir da Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios"); e

xvii. **Local de Pagamento**: Os pagamentos devidos pela Devedora em favor da Fiduciária em decorrência das Debêntures serão efetuados mediante depósito na conta corrente n.º 16267-6, agência 0910, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Fiduciária ("Conta Centralizadora").

2.2. Demais Características: Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Obrigações Garantidas também estão perfeitamente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Abrangência e Vigência da Alienação Fiduciária: A presente Alienação Fiduciária abrange a propriedade dos Imóveis e todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações nele já realizadas, enquanto não liquidadas as Obrigações Garantidas, e vigorará pelo prazo necessário à quitação do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos acessórios, inclusive atualização monetária, caso aplicável, permanecendo íntegra até que sejam cumpridas integralmente todas as Obrigações Garantidas. Para fins de esclarecimento, as acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações abrangidas pela presente Alienação Fiduciária serão aquelas realizadas exclusivamente no Imóvel, não devendo ser consideradas, em nenhuma hipótese, eventuais acessões, melhoramentos, benfeitorias, construções e instalações em imóveis adjacentes.

3.2. Compromisso da Fiduciante: A Fiduciante se compromete a manter os Imóveis, ora alienados fiduciariamente, conforme este Contrato, em perfeito estado de segurança e utilização.

3.3. Constituição da Propriedade Fiduciária: Mediante o registro da presente Alienação Fiduciária no RGI estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em nome da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciária, possuidora indireta dos Imóveis objeto da presente garantia fiduciária.

3.4. Posse Direta: A posse direta dos Imóveis fica investida à Fiduciante e manter-se-á exclusivamente enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, pagar ou fazer com que sejam pagos pontualmente todos os Tributos e quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir sobre eles ou que sejam inerentes à garantia fiduciária, observado o disposto nos itens abaixo.

3.4.1. A Fiduciante e a Fiduciária ratificam existir contratos de locação e eventuais contratos de cessão de uso vigentes nas áreas privativas do Imóvel (“Contratos de Locação”).

3.4.2. Neste ato e de forma irrevogável e irretratável, a Fiduciária expressamente autoriza a Fiduciante, independentemente de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, a oferecer em locação (nova ou renegociar as hoje existentes) e a efetivamente locar os Imóveis, em conjunto ou separadamente, integral ou parcialmente, pelo preço e nas condições que melhor convierem à Fiduciante, para quaisquer terceiros e pelo prazo que a Fiduciante determinar, sendo absolutamente desnecessária qualquer anuência ou autorização superveniente da Fiduciária neste sentido.

3.4.3. Em vista do disposto na Cláusula 3.4.2. acima, para os fins do §7º, do Art. 27, da Lei nº 9.514, a Fiduciária expressamente dá sua aquiescência a todas as locações presentes e futuras dos Imóveis, sem qualquer restrição, o que também deverá ser respeitado por todo e qualquer eventual e futuro arrematante de qualquer dos Imóveis.

3.5. Reembolso de Encargos: Se a Securitizadora vier a pagar, com recursos do Patrimônio Separado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), algum dos Tributos e/ou encargos inerentes aos Imóveis ou à propriedade fiduciária, incluindo eventuais depósitos judiciais feitos pela Fiduciária em execuções fiscais de tributos referentes aos Imóveis, a Fiduciante deverá reembolsá-la dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis, em caso de atraso no pagamento, os Encargos Moratórios.

3.6. Direito de Comprovação de Pagamento: A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, com periodicidade não inferior à semestral e mediante aviso com 10 (dez) dias corridos de antecedência, exigir comprovantes de pagamento de encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, desde que relacionadas aos Imóveis e às construções neles existentes.

3.7. Retenção de Benfeitorias: Nos termos do § 4º do art. 27 da Lei nº 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias.

3.8. Cancelamento da Propriedade Fiduciária: Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas, o Regime Fiduciário deverá ser encerrado pela Fiduciária, a Alienação Fiduciária ora constituída se extinguirá e, como consequência, a titularidade fiduciária dos Imóveis será imediatamente restituída pela Fiduciária à Fiduciante, sendo certo que a liberação total dos Imóveis deverá ser formalizada pela Fiduciária, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis da integral quitação das Obrigações Garantidas, mediante o envio, à Fiduciante, de termo de quitação autorizando a desconstituição da presente Alienação Fiduciária ("Termo de Quitação").

3.8.1. Para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária e a consequente reversão da propriedade plena dos Imóveis a seu favor, a Fiduciante deverá apresentar ao RGI o competente Termo de Quitação referente às Obrigações Garantidas, consolidando-se na pessoa jurídica da Fiduciante a propriedade plena dos Imóveis.

3.9. Reforço de Garantia ou Substituição de garantia: Sem prejuízo do disposto acima e conforme definido pelos titulares dos CRI em conjunto com a Devedora, a Fiduciante ou a Devedora deverão substituir o Imóvel ou reforçar a referida garantia na ocorrência de qualquer um dos seguintes casos: (a) de penhora, sequestro, arresto ou qualquer outra medida judicial ou administrativa, ou ainda se sofrer turbação, esbulho ou tornar-

se inábil, impróprio ou imprestável para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas; e (b) no caso de desapropriação do Imóvel ("Reforço de Garantia").

3.9.1. O reforço e/ou recomposição de garantia acima referida será promovida mediante (i) constituição de alienação fiduciária de outro(s) imóvel(is) (ou de parte dele(s)), ou (ii) constituição de outra garantia fiduciária sobre outros bens ou direitos.

3.9.2. Em qualquer caso, o reforço e/ou recomposição da Alienação Fiduciária proposto deverá ser previamente aprovado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização), a qual deverá ser convocada pela Fiduciária em até 10 (dez) dias após a data do evento que motivou o reforço e/ou recomposição.

3.9.3. O reforço da garantia acima previsto deverá ser efetivado pela Fiduciante no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias contados da data da Assembleia Geral mencionada na Cláusula 3.10.2 acima. Por efetivado entende-se a celebração do respectivo documento, bem como a obtenção do registro no Cartório competente.

3.9.4. Caso o reforço da garantia oferecido pela Fiduciante não seja aceito pela Assembleia Geral mencionada na Cláusula 3.10.2, acima, a Fiduciante poderá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida Assembleia Geral, indicar novos bens para reforçar a garantia. Nesse caso, a Fiduciária deverá convocar, em até 10 (dez) dias contados dessa manifestação da Fiduciante, uma segunda Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, conforme o procedimento descrito na Cláusula 3.10.2.

3.9.5. Permanecendo a Fiduciante inerte, ou, ainda, caso o reforço e/ou recomposição da garantia oferecido pela Fiduciante não seja aceito pela Assembleia Geral referida na Cláusula 3.10.4 acima, será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, nos termos, forma e prazos da Escritura de Emissão.

3.10. Renúncia ao Direito de Sub-rogação: até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas integralmente, a Fiduciante renuncia a seus direitos de sub-rogação contra a Securitizadora, na condição de credor original das Obrigações Garantidas, e, portanto, a Fiduciante não terá direito a recuperar de qualquer adquirente dos Imóveis qualquer valor pago em conexão com as Obrigações Garantidas, ou em conexão com os valores resultantes da excussão da presente Alienação Fiduciária.

3.11. Liberação de Imóveis: Sempre que houver uma amortização extraordinária das Debêntures e/ou resgate antecipado da totalidade das debêntures de uma determinada série e/ou e/ou e/ou integral liquidação de qualquer das séries das Debêntures, a Fiduciante poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Fiduciária a liberação parcial da Alienação Fiduciária em montante suficiente para que os Imóveis remanescentes, após referida liberação, tenham valor de mercado, atestado por Laudo de Avaliação (conforme definido abaixo), igual ou superior a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI. Para fins de

esclarecimento, caso o Laudo de Avaliação apresente o valor de mercado na forma de intervalo entre um valor mínimo e um valor máximo, para fins da liberação parcial de que trata esta cláusula será considerado o valor médio entre os valores mínimo e máximo apresentados no Laudo de Avaliação.

3.11.1. A liberação prevista na Cláusula 3.11. acima poderá ocorrer, independentemente de aprovação prévia em assembleia especial de titulares de CRI, desde que a Fiduciante apresente laudo de avaliação elaborado por (a) Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda.; (b) Colliers International do Brasil Consultoria Ltda.; (c) Jones Lang LaSalle Ltda.; (d) CBRE Consultoria do Brasil Ltda.; (e) KPMG Auditores Independentes,; (f) PwC Auditores Independentes; (g) Delloite Auditores Independentes; e (h) Ernest & Young Auditores Independentes ("Avaliadores Elegíveis" e "Laudo de Avaliação", respectivamente).

CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E INADIMPLEMENTO

4.1. Possibilidade de Excussão de Garantia: Em observância ao art. 26, §1º e §2º, da Lei nº 9.514, e sem prejuízo da faculdade em promover a execução judicial da dívida e suas garantias, as Partes estabelecem que, na ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures, e constituída em mora a Fiduciante, conforme aplicável, a Fiduciária poderá iniciar imediatamente o procedimento de excussão extrajudicial da presente Alienação Fiduciária por meio da intimação da Fiduciante, observados os prazos de cura previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

4.1.1. A Fiduciante será intimada para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias contados do início do procedimento de excussão mediante o pagamento das prestações vencidas e não pagas, bem como das prestações que se vencerem até a data do efetivo pagamento, que incluem o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva série, a Remuneração, os Encargos Moratórios, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas, se houver.

4.2. Pagamento Sem Atualização Monetária, Juros Remuneratórios e Demais Acréscimos: O simples pagamento das Obrigações Garantidas vencidas, sem atualização monetária (quando aplicável), Remuneração e Encargos Moratórios não exonerará a Fiduciante e a Devedora da responsabilidade de liquidar tais Obrigações Garantidas, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

4.3. Procedimento de Intimação: Na ocorrência de vencimento antecipado das Debêntures, a Fiduciária poderá comunicar os oficiais do registro de imóveis para que iniciem o procedimento de intimação, conforme abaixo estabelecido e nos termos da Lei nº 9.514, que obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago (equivalente à integralidade das Obrigações Garantidas vencidas antecipadamente),

os juros convencionais, a atualização monetária sobre o valor vencido e não pago, caso aplicável, as penalidades cabíveis e demais encargos contratuais e legais;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizarem os Imóveis, podendo vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação dos Imóveis, ou do domicílio de quem deva recebê-la, pessoalmente à Fiduciante, a Devedora ou ao procurador regularmente constituído, ou, ainda, pelo correio, com aviso de recebimento;

c) se o destinatário da intimação encontrar-se em local ignorado, incerto, inacessível ou não sabido, ou furtar-se ao recebimento da intimação, tudo certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, ou caso não seja encontrado após 3 (três) diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, contando-se o prazo para purgação da mora da data da última publicação do edital;

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

4.3.1. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, este Contrato se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo à Devedora o pagamento das despesas de cobrança, de intimação, e de eventuais despesas da Fiduciária com publicações em decorrência do presente Contrato.

4.3.2. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Devedora juntamente com os demais débitos que eventualmente vencerem após a purgação da mora no Serviço de Registro de Imóveis competente.

4.3.3. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente cláusula estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as Partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

4.4. Configuração da Mora: O comprovado inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, depois da Fiduciante ou da Devedora ser devidamente comunicada nos termos supra, bastará para a configuração da mora.

4.5. Consolidação da Propriedade: Caso não haja a purgação da mora em conformidade com o disposto nos itens acima, poderá a Fiduciária, mediante a apresentação do devido recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e laudêmio, caso aplicável, requerer ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis que certifique o decurso *in albis* do prazo para purgação da mora e consolide, em nome da Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, contando, a partir do registro da consolidação e observado o previsto na Cláusula 5.3 abaixo, o prazo para a realização dos leilões extrajudiciais previstos na presente Alienação Fiduciária.

4.6. Obrigações da Fiduciante: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato, a Fiduciante obriga-se a:

(i) não praticar ou concorrer na prática de qualquer ato ou ser parte em qualquer contrato que resulte na perda, no todo ou em parte, de seus direitos sobre os Imóveis objeto da Alienação Fiduciária, bem como de qualquer outra operação que possa causar o mesmo resultado em uma venda, transferência, oneração ou outra forma de disposição dos Imóveis ou que poderia, por qualquer razão, ser inconsistente com o direito da Fiduciária aqui instituído, ou prejudicar, impedir, modificar, restringir ou desconsiderar qualquer direito da Fiduciária previsto neste Contrato;

(ii) caso sejam realizadas quaisquer acessões ou benfeitorias, (a) obter as licenças administrativas necessárias e a respectiva Certidão Negativa de Débitos emitida pelo Instituto Nacional do Seguro Social (CND/INSS); e (c) arcar com as despesas decorrentes de tais acessões ou benfeitorias, despesas administrativas e despesas de averbação e regularização;

(iii) manter, até o integral cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, (i) todas as autorizações necessárias ao cumprimento de todas as suas obrigações aqui previstas, de forma a mantê-las sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor e (ii) a presente Alienação Fiduciária válida, eficaz e exequível;

(iv) cumprir integralmente as suas obrigações previstas expressamente na Escritura de Emissão de Debêntures, neste Contrato e nos demais Documentos da Operação de que é parte;

(v) manter sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular exercício de suas atividades, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral

e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Fiduciante. Considera-se "Efeito Adverso Relevante" qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Fiduciante que afetem suas obrigações relativas a este Contrato; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Fiduciante;

(vi) manter sempre válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular funcionamento dos Imóveis;

(vii) cumprir a regulamentação relativa ao combate à discriminação de raça ou de gênero ou assédio sexual, aos direitos dos silvícolas, à inexistência de trabalho análogo ao escravo e/ou mão-de-obra infantil ou proveito criminoso da prostituição ("Legislação de Proteção Social");

(viii) manter e conservar os Imóveis em bom estado, como administrador diligente e probo com seus negócios;

(ix) ressalvado o previsto no item (vi) acima, cumprir a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis à Fiduciante ("Legislação Socioambiental"), além de proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas, a não ser que (a) haja o respectivo questionamento nas esferas administrativa e/ou judicial, cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa; ou (b) seu descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Fiduciante. Para fins de esclarecimento, as matérias endereçadas no item (vi) acima não podem ser descumpridas em nenhuma hipótese e não comportam as exceções previstas nos itens (a) e (b) desta cláusula;

(x) proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas;

(xi) (a) cumprir e fazer com que seus diretores, administradores e empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Fiduciante, diretas e indiretas, ao representar a Fiduciante, cumpram, qualquer lei ou regulamento nacional relacionados a práticas de corrupção ou atos lesivos à administração pública delas decorrentes, incluindo, sem limitação, as Leis

Anticorrupção; (b) manter, e envidar os melhores esforços para que suas coligadas (em que a Fiduciante detenha ingerência na administração) mantenham, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores, empregados, representantes, bem como, desde que no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Fiduciante, terceiros que atuem em favor ou benefício da Fiduciante; (c) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais com que venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação, no âmbito deste Contrato; (d) abster-se de praticar, bem como coibir a prática, de atos de corrupção e de atos lesivos à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (e) realizar eventuais pagamentos devidos no âmbito deste Contrato exclusivamente por meio de transferência bancária; e (f) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Fiduciante e respectivos diretores e empregados, ao representar a Fiduciante, que viole as Leis Anticorrupção, divulgar fato relevante em até 1 (um) Dia Útil contado da ciência de tal fato, nos termos e na medida em que tal divulgação seja necessária na forma da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44");

(xii) defender-se, de forma tempestiva e eficaz, de qualquer ato, ação, procedimento ou processo que seja movido em face da Fiduciante e que seja diretamente relacionado a ela, desde que, em todos os casos, possa afetar, de forma relevante, no todo ou em parte, os Imóveis, mantendo a Fiduciária informada por meio de relatórios que descrevam o ato, ação, procedimento e processo em questão e as medidas tomadas pela Fiduciante;

(xiii) não vender, ceder, transferir, renunciar, gravar, onerar ou de qualquer outra forma alienar os Imóveis em favor de quaisquer terceiros, direta ou indiretamente, sem a prévia e expressa autorização da Fiduciária, em conformidade com os Documentos da Operação e/ou prévia deliberação dos titulares dos CRI, observada a possibilidade de a Fiduciante oferecer os Imóveis em locação ou comodato (novos ou renegociar os hoje existentes) e a efetivamente locar ou dar em comodato os Imóveis, nos termos da Cláusula 3.4.2 acima;

(xiv) apresentar à Fiduciária, em até 15 (quinze) dias contados da respectiva solicitação, ou em prazo inferior se assim determinado por qualquer autoridade, documentos e/ou informações que lhe sejam razoavelmente solicitados para o acompanhamento da presente Alienação Fiduciária;

(xv) informar prontamente à Fiduciária a ocorrência de todo e qualquer processo de desapropriação relativo aos Imóveis, assim como qualquer caso de sinistro ou ônus, ou de litígios que impactem a operacionalização ou a avaliação dos Imóveis;

(xvi) manter contratado para os Imóveis o seguro patrimonial com seguradora de primeira linha e enviar à Fiduciária prova das respectivas renovações e incluindo seu endosso à Fiduciária, em até 60 (sessenta) dias contados da data do registro da presente Alienação Fiduciária de Imóveis no competente RGI ou do vencimento da apólice anterior, conforme o caso;

(xvii) dar ciência deste Contrato e de seus respectivos termos e condições aos seus administradores e executivos e fazer com que estes cumpram e façam cumprir todos os seus termos e condições;

(xviii) proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e

(xix) monitorar suas atividades de forma a identificar e mitigar os impactos ambientais não antevistos no momento da celebração deste Contrato; e

(xx) pagar, parcelar, ou fazer com que sejam pagos todos os impostos, taxas, contribuições, Tributos e demais encargos fiscais e parafiscais de qualquer natureza devidos, presentes ou futuros, que, direta ou indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre os Imóveis.

4.7. Declarações da Fiduciante: A Fiduciante presta, nesta data, as seguintes declarações à Fiduciária:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração deste Contrato, à outorga da Alienação Fiduciária e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;

(iii) os seus representantes legais que assinam este Contrato têm poderes nos termos do contrato social da Fiduciante e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) tem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais necessárias para o exercício de suas atividades, sendo todas válidas, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Fiduciante;

(v) possui todas as autorizações e licenças exigidas válidas, regulares e eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor, todas as licenças, concessões, autorizações, permissões e alvarás, ou aprovações necessárias (inclusive ambientais), aplicáveis necessárias para o regular funcionamento

dos Imóveis, exceto por aquelas: (a) em processo de renovação tempestiva; (b) discutidos de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos; ou (c) cuja não manutenção não resulte em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato não infringem ou contrariam: (a) qualquer contrato ou documento no qual a Fiduciante seja parte ou pelo qual quaisquer de seus bens e propriedades estejam vinculados, nem irá resultar em: (1) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; (2) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Fiduciante, exceto pela presente Alienação Fiduciária, ou (3) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; (b) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou (c) qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que seja de seu conhecimento e que afete a Fiduciante ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(vii) observado o quanto disposto na Convenção de Condomínio, em especial com relação ao Direito de Preferência, para além do registro da transferência dos Imóveis para a Fiduciante na matrícula do Imóveis, nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações nos termos deste Contrato, ou para a realização da presente Alienação Fiduciária, exceto o registro deste Contrato no RGI;

(viii) está cumprindo todas as leis, regras, regulamentos, normas administrativas, determinações de órgãos governamentais, autarquias ou tribunais e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto aqueles (a) questionados de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtido efeito suspensivo; ou (b) cujo descumprimento não resulte em Efeito Adverso Relevante;

(ix) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma e condições das Debêntures e da Escritura de Emissão de Debêntures, anuindo com todos os seus termos e condições;

(x) tem plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração da Taxa DI a ser aplicada às Debêntures;

(xi) todas as informações prestadas no âmbito do presente Contrato, para fins de análise e aprovação da Alienação Fiduciária, são corretas, verdadeiras, consistentes e suficientes em todos os seus aspectos na data na qual referidas informações foram prestadas e não omitem qualquer fato necessário para fazer com que referidas informações não sejam enganosas em referido tempo à luz das circunstâncias nas quais foram prestadas;

(xii) este Contrato constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Fiduciante, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil");

(xiii) cumpre e faz com que seus diretores e empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Fiduciante, cumpram as Leis Anticorrupção, bem como que: (a) não foi citada ou intimada acerca de processo judicial ou administrativo no qual houve posterior decisão condenatória administrativa definitiva ou judicial transitada em julgado em razão da prática de atos ilícitos previstos nos normativos indicados anteriormente por seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Fiduciante, bem como, não tem conhecimento de que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Fiduciante incorreram em tais práticas; (b) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública nacional, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (c) mantém, políticas e procedimentos internos objetivando a divulgação e destinados a assegurar o integral cumprimento das Leis Anticorrupção por seus conselheiros, diretores e empregados ou eventuais subcontratados; (d) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e crime organizado; e (e) 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;

(xiv) no melhor do seu conhecimento, cumpre a Legislação Socioambiental decorrente das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, procede a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto, em qualquer hipótese, (a) aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos, ou (b) que não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Fiduciante;

(xv) no melhor do seu conhecimento, cumpre com a Legislação de Proteção Social;

(xvi) não existem, nesta data, contra si, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas ambientais e relativas às normas de segurança e saúde ocupacional, exceto, em qualquer hipótese, (a) por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa, arbitral e/ou judicial tendo sido obtidos efeitos suspensivos ou (b) cuja condenação não resulte em Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Fiduciante;

(xvii) (a) não se utiliza de trabalho infantil ou análogo a escravo ou de incentivo a prostituição; e (b) não existem, nesta data, contra si, condenação em processos judiciais ou administrativos em decorrência do descumprimento das leis, regulamentos e demais normas relacionadas a Legislação de Proteção Social;

(xviii) inexiste em relação à Fiduciante: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer ordem judicial, administrativa ou arbitral; ou (b) qualquer processo, judicial, administrativo ou arbitral, inquérito ou qualquer outro tipo de investigação governamental, em qualquer dos casos deste inciso: (1) que possa causar um Efeito Adverso Relevante; ou (2) visando a anular, alterar, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Contrato, (3) que possa de qualquer forma afetar os Imóveis, incluindo sem se limitar, processos de desapropriação, ou que possa afetar a capacidade de cumprimento, pela Fiduciante, de suas obrigações decorrentes deste Contrato de Alienação Fiduciária;

(xix) a Fiduciante possui justo título de todos os Imóveis;

(xx) as discussões sobre o objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xxi) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, os demais Documentos da Operação de que seja parte;

(xxii) os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto pelo quanto previsto neste Contrato;

(xxiii) não existe qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar e cumprir este Contrato, exceto pelo quanto previsto neste Contrato; e

(xxiv) desconhece a existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental e/ou administrativa referente aos Imóveis, que afete este Contrato.

4.8. Declarações da Fiduciária: A Fiduciária, neste ato, declara e garante às demais Partes, na data de assinatura deste Contrato, que:

(i) é sociedade por ações devidamente organizada, constituída, existente e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;

(ii) todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao seu funcionamento foram regularmente obtidos e se encontram válidos;

(iii) foi assessorada por assessores legais e tem conhecimento e experiência em finanças e negócios, bem como em operações semelhantes a esta, suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo deste negócio e são capazes de assumir tais obrigações, riscos e encargos;

(iv) foi informada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação de que é parte e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade;

(v) as discussões sobre o objeto deste Contrato e dos demais Documentos da Operação foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(vi) está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias à celebração deste Contrato, à assunção e ao cumprimento das obrigações dele decorrentes, tendo sido satisfeitos todos os requisitos contratuais, legais e estatutários necessários para tanto;

(vii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações nele assumidas (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, a que esteja vinculada; e (iii) não exigem consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza que não tenha sido obtida;

(viii) mantém ou obtém a dispensa e/ou protocolo de requerimento de todas as autorizações, alvarás e/ou licenças exigidas pelos órgãos competentes que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Fiduciária, incluindo, mas não se limitando a, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, e/ou as Legislação Ambiental, exceto (i) se comprovadamente os efeitos de tal não manutenção ou obtenção de dispensa ou requerimento sejam objeto de questionamento, de boa-fé, e tenham sido suspensos pela Fiduciária, conforme o caso, pelos meios legais aplicáveis no prazo legal e não ocasionem um Efeito Adverso Relevante; ou (ii) por aquelas que estejam em processo tempestivo de renovação, nos termos da legislação aplicável;

(ix) cumpre integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativas à Legislação Socioambiental;

(x) os seus representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm poderes estatutários legitimamente outorgados para assumir em nome da Fiduciária as obrigações estabelecidas neste Contrato; e

(xi) conhece e está em consonância com todas as Leis Anticorrupção, de modo que:(A) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (B) não promete, oferece ou dão, 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 contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e (D) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

CLÁUSULA QUINTA – DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Alienação dos Imóveis: Uma vez consolidada a propriedade dos Imóveis em nome da Fiduciária, por força da mora, a Fiduciária deverá aderir à Convenção de Condomínio (conforme abaixo definida) deverão ser alienados os Imóveis pela Fiduciária a terceiros, em conjunto, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514 e demais dispositivos legais vigentes aplicáveis ao caso, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente, único para todos os Imóveis;

b) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do registro da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, devendo os Imóveis serem ofertados no primeiro leilão pelo valor estabelecido na Cláusula 6.1 abaixo definido, sendo que neste primeiro leilão, (i) será primeiramente observado o exercício do direito de preferência da Fiduciante previsto no parágrafo 2º-B, do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, e (ii) caso a Fiduciante não exerça seu direito de preferência previsto no item (i) acima, será assegurado o direito de preferência à Tiziu Empreendimentos e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.935.371/0001-91 ("Tiziu"), e à Status Construções Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.035.230/0001-00 ("Status" e, quando em conjunto com a Tiziu, "Condôminas"), nos termos da "Convenção de Condomínio Civil Pro Indiviso do Shopping Center Belém", celebrado em 12 de dezembro de 2022 entre as Condôminas e a Fiduciante ("Convenção de Condomínio" e "Direito de Preferência", respectivamente), podendo qualquer das Condôminas apresentar lance igual ao maior lance oferecido no primeiro leilão, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Fiduciária lhe notificar, por escrito, acerca do valor do maior lance oferecido no primeiro leilão;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as Partes estabeleceram, conforme alínea "b" acima, os Imóveis serão ofertados em segundo leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro leilão público, pelo valor das Obrigações Garantidas atualizado, com todos os encargos

apurados até então e acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda das despesas, tudo conforme previsto no art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514, observado que, caso o Valor dos Imóveis seja inferior ao utilizado pelo órgão competente como base de cálculo para a apuração do imposto sobre transmissão inter vivos, exigível por força da consolidação da propriedade em nome da Fiduciária, na qualidade de representante dos titulares dos CRI ("Valor dos Imóveis Garantia para ITBI"), tal Valor dos Imóveis Garantia para ITBI será o valor mínimo para efeito de venda dos Imóveis no primeiro leilão, sendo que neste segundo leilão também (i) será assegurado à Fiduciante direito de preferência na aquisição dos Imóveis, e (ii) caso a Fiduciante não exerça seu direito de preferência previsto no item (i) acima, será assegurado às Condôminas, o direito de preferência na aquisição dos Imóveis, nos termos da Convenção de Condomínio, podendo as Condôminas apresentar lance igual ao maior lance oferecido no segundo leilão, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a Fiduciária lhe informar acerca do valor do maior lance oferecido no segundo leilão;

d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local dos Imóveis, sendo certo que o direito de preferência indicado nos itens (b) e (c) acima e a obrigação de o vencedor em aderir à Convenção de Condomínio deverão estar expressamente indicados no referido edital. A Fiduciante e as Condôminas serão comunicadas na forma deste Contrato e da Convenção de Condomínio acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões; e

e) a Fiduciária, já como titular da propriedade plena, transmitirá tal propriedade e a posse dos Imóveis ao licitante vencedor.

5.1.1. O produto total apurado com a eventual excussão dos Imóveis será aplicado para pagamento de todas as Obrigações Garantidas e de seus respectivos encargos e despesas, na seguinte ordem de preferência (i) despesas e tributos, (ii) encargos moratórios, (iii) juros remuneratórios e (iv) amortização do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures. O valor residual, se houver, será restituído à Fiduciante no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu recebimento.

5.2. Conceitos para Fins de Leilão: Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:

a) valor de cada um dos Imóveis é aquele mencionado na Cláusula 6.1 abaixo, aí incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) o leilão extrajudicial dos Imóveis deverá ser realizado em conjunto;

c) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias: (i) valor das Obrigações Garantidas, nele incluídas as prestações não pagas, atualizado monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão bem como

das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas; (ii) custeio dos reparos necessários à reposição dos Imóveis em bom estado de manutenção e conservação, a menos que a Fiduciante já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial; e (iii) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária;

d) despesas são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, neles compreendidos, entre outros: (i) os encargos e custas de intimação da Fiduciante; (ii) os encargos e custas com a publicação de editais; (iii) a comissão do leiloeiro; e (iv) despesas razoáveis e comprovadas que venham a ser incorridos pela Fiduciária, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão do presente Contrato e eventuais Tributos ou impostos que eram de responsabilidade da Fiduciante e não foram pagos.

5.3. Direito de Preferência: Caso qualquer das Condôminas ou a Fiduciante exerçam seu direito de preferência nos termos dos itens (b) e (c) da Cláusula 5.1 acima, deverão manter os Imóveis sob sua propriedade, sendo obrigadas a respeitar a Convenção de Condomínio. Todos os custos relacionados ao registro da Convenção de Condomínio serão arcados exclusivamente pela Fiduciante.

5.4.1. Quando da eventual consolidação da propriedade dos Imóveis de forma definitiva na posse e propriedade da Fiduciária, ou arrematação em leilão ("Arrematante"), a Fiduciária ou a Arrematante deverão aderir à Convenção de Condomínio vigente à época, como condição de validade e eficácia da arrematação ou da consolidação definitiva dos Imóveis.

5.4. Procedimentos do Segundo Leilão: No segundo leilão, observado o disposto na alínea "c" da Cláusula 5.1 acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas executadas juntamente com as despesas descritas na Cláusula 5.2, supra, e na legislação em vigor, observado o disposto na Cláusula 5.3 acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que sobejar, se aplicável, na conta corrente nº 11931-1 da agência 0911 do Banco Itaúde titularidade da Fiduciante ("Conta Livre Movimentação"); e

b) se o maior lance oferecido não for igual ou superior ao valor da dívida, as Obrigações Garantidas continuarão a ser devidas pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão e dos demais Documentos da Operação, renunciando a Fiduciante e a Fiduciária ao artigo 27, parágrafo quinto, da Lei nº 9.514.

5.5. Importância a ser Restituída: Se em primeiro ou segundo leilão sobejar importância a ser restituída à Fiduciante, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição no prazo de 2 (dois) dias úteis a contar do respectivo recebimento, nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada na Conta Livre Movimentação.

5.6. Reintegração Judicial: Em não ocorrendo a restituição da posse dos Imóveis no prazo e forma ajustados neste Contrato, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive os respectivos adquirentes em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante ciente de que, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, a consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda dos Imóveis no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada judicialmente, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514, e demais despesas previstas nesta Alienação Fiduciária.

5.6.1. Considerando que os procedimentos e os prazos estabelecidos na presente Cláusula 5.6. estão diretamente relacionados ao que prevê a legislação brasileira, as partes acordam desde já que as alterações legais prevalecerão aos procedimentos e prazos estabelecidos na presente cláusula.

5.6.2. Responde, na presente data, a Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre os Imóveis, até a data em que a Fiduciária vier a ser imitido na posse.

5.7. Responsabilidade pela Quitação Integral: As Partes concordam e pactuam, livremente, em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, sendo esta uma condição essencial do presente negócio jurídico, dadas as suas especificidades, que no caso de excussão da garantia fiduciária, se o valor de avaliação, de adjudicação e/ou de arrematação e/ou de compra particular do Imóvel por terceiros ou, ainda, na hipótese do exercício da preferência pela Fiduciante de que trata o art. 27, parágrafo 2º-B da Lei nº 9.514, em leilão/praça/negócio jurídico, ou mesmo após o segundo leilão/praça negativo, for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, fica certo e ajustado que a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a que título for, em favor da Fiduciante, sempre subsistindo a responsabilidade pessoal da Devedora pela integral quitação das Obrigações Garantidas em favor da Fiduciária, conforme preceitua o art. 1.366 do Código Civil, sob pena de enriquecimento sem causa.

CLÁUSULA SEXTA – DO VALOR DE VENDA DOS IMÓVEIS PARA FINS DE LEILÃO

6.1. Valor de Avaliação: As Partes convencionam que o valor individualizado de venda de cada um dos Imóveis ("Valor dos Imóveis"), para fins de leilão, é aquele constante no Anexo I. Os Imóveis somente podem ser vendidos em conjunto.

6.1.1. Nos termos do artigo 190 do Código de Processo Civil, o Valor dos Imóveis também será utilizado para o caso de excussão judicial dos Imóveis.

6.1.2. Não obstante o acima previsto, fica estabelecido que, para fins de excussão da garantia, deverá ser utilizado (i) o valor indicado no Anexo I; ou (ii) o último laudo de avaliação dos Imóveis apresentado pelo Devedor, se existente, dos dois, o maior.

6.1.3. Para os fins de verificação anual, pelo Agente Fiduciário, de suficiência de garantia conforme inciso "x" do art. 11 da Resolução CVM nº 17/2021, a Alienação Fiduciária de Imóvel ora alienada representa, na data de assinatura do Contrato Alienação Fiduciária de Imóveis, o valor descrito na Cláusula 6.1 acima. Não há obrigação de avaliação periódica, por meio de laudo, do Imóvel Garantia.

CLÁUSULA SÉTIMA – DESAPROPRIAÇÃO E SINISTRO

7.1. Desapropriação: Observado o disposto na Cláusula 7.1.1 abaixo e na Cláusula 7.1.7. abaixo, na hipótese de (i) desapropriação parcial ou total, (ii) confisco parcial ou total ou (iii) qualquer outra medida de qualquer autoridade governamental ou de terceiro que resulte na perda parcial ou total da propriedade ou posse direta ou indireta e/ou do direito de livre utilização dos Imóveis, independente do pagamento da indenização pelo poder expropriante, a Fiduciária, como titular da propriedade fiduciária dos Imóveis, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária, em benefício do Patrimônio Separado, da justa e prévia indenização devida pelo poder expropriante.

7.1.1. A Fiduciária ficará automaticamente sub-rogada no preço que vier a ser pago pelo poder expropriante ou por quem de direito em relação aos Imóveis, ficando a Fiduciária, nos termos do artigo 684 do Código Civil e por este Contrato (incluindo o Anexo IV), de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber do poder expropriante o referido preço, podendo praticar todos os atos necessários ao fiel e cabal cumprimento do mandato conferido nesta Cláusula, inclusive substabelecer, no todo ou em parte, os poderes que lhe são ora outorgados, sem prejuízo dos demais direitos e privilégios conferidos por este Contrato, devendo os valores decorrentes da indenização serem depositados na Conta Centralizadora.

7.1.1.1. A Fiduciante deverá renovar o mandato a que se refere a Cláusula 7.1.1. acima anualmente, sempre com 60 (sessenta) dias de antecedência do seu término, até o total cumprimento das Obrigações Garantidas;

7.1.2. Caso a Fiduciante receba do poder expropriante qualquer valor de que trata a Cláusula 7.1.1 acima, esta deverá repassar tais valores à Fiduciária, conforme limites constantes do presente Contrato, mediante depósito na Conta Centralizadora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de tais valores pela Fiduciante, sob pena de incidência de encargos moratórios.

7.2. Sinistro: Os Imóveis são objeto do seguro patrimonial de apólice nº 16.96.0008256.28 da CHUBB SEGUROS BRASIL S.A , inscrita no CNPJ sob o nº 03.502.099/0001-18 ("Seguro Patrimonial"), no qual é prevista a cobertura para a reconstrução e reposição dos Imóveis ao estado anterior ao sinistro.

7.2.1. A Fiduciante obriga-se a renovar anualmente o respectivo Seguro Patrimonial ou contratar anualmente novos seguros, às suas exclusivas expensas, com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência do encerramento da apólice de seguros então vigente, sendo certo que os demais termos e condições da apólice em vigor na data de assinatura deste Contrato deverão permanecer inalterados.

7.2.2. Por meio do presente Contrato, a Fiduciante se obriga a endossar proporcionalmente à fração ideal que detém no imóvel objeto da presente Alienação Fiduciária ou fazer com que endossem, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do registro da transferência dos Imóveis para a Fiduciante, em favor da Fiduciária, a apólice de seguro patrimonial dos Imóveis, com a finalidade de estabelecer que a indenização seja paga à Fiduciária, caso as Condôminas decidam por não reconstruí-lo em caso de sinistro.

7.2.2. Caso a Fiduciante opte por não fazer a renovação de seguro já existente com a mesma seguradora, a contratação de novo seguro para garantir a reconstrução dos Imóveis e reposição do mesmo no estado anterior a sinistro deverá ser feito com qualquer Seguradora de Primeira Linha (conforme definido abaixo), devendo a referida cobertura ser contratada em montante, no mínimo, equivalente ao saldo devedor dos CRI.

7.2.3. Para fins deste Contrato, "Seguradora de Primeira Linha" significa qualquer uma das seguintes seguradoras: (a) ACE Seguradora S.A. CNPJ 35.020.990.001/18; (b) Allianz Seguros S.A. CNPJ 61.573.796/0001-66.; (c) Bradesco Seguros S.A. CNPJ 33.055.146/0001-93; (d) AIG Seguros Brasil S.A. CNPJ 33.040.981/0001-50; (e) AXA Seguros S.A. CNPJ 19.323.190/0001-06; (f) Sul América Companhia Nacional de Seguros S.A. CNPJ 01.685.053/0001-56; (g) Chubb do Brasil Companhia de Seguros S.A. CNPJ 33.170.085/0001; (h) Fairfax Brasil Seguros Corporativos S.A. CNPJ 10.793.428/0001-92 (i) Generali Brasil Seguros S.A. CNPJ 33.072.307/0001; (j) J. Malucelli Seguradora S.A. CNPJ 84.948.157/0001-33; (k) Mapfre Seguros Gerais S.A. CNPJ 61.074.175/0001-38; (l) Mitsui Sumitomo Seguros S.A. CNPJ 33.016.221/0022-3; (m) Swiss Re Corporate Solutions Brasil Seguros S.A. CNPJ 72.145.931/0001-99; (n) Tokio Marine Seguradora S.A. CNPJ 60.831.344/0001-74; (o) XL Seguros Brasil S.A. CNPJ 14.448.493/0001-31; (p) Yasuda Marítima Seguros S.A. CNPJ 61.383.493/0001-80; e (q) Zurich Minas Brasil Seguros S.A. CNPJ 17.197.385/0001-21.

7.2.4. A Fiduciante deverá apresentar comprovação da renovação do Seguro Patrimonial ou da contratação de novo seguro e respectivo endosso à Fiduciária, nos termos e dentro do prazo mencionado na Cláusula 7.2.1 acima, permanecendo a Fiduciante na guarda, como fiel depositária, das vias originais da apólice do referido seguro que, por sua vez, se demandadas, deverão ser entregues em até 30 (trinta) Dias Úteis da sua solicitação.

7.3. Disposições Comuns: Se, no dia de seu recebimento o valor ou o recebível repassado à Fiduciária a título de indenização oriunda de desapropriação ou confisco ou perda de propriedade por qualquer motivo ou sinistro for inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Devedora continuará responsável pela integral liquidação do percentual remanescente da totalidade das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA OITAVA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1. Registro do Contrato: O presente Contrato deverá ser **(i)** protocolado pela Fiduciante, às suas exclusivas expensas, para prenotação no respectivo cartório de registro de imóveis competente em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da presente data prorrogável automática e sucessivamente por igual período, desde que a guia do ITBI ainda não tenha sido emitida pela Prefeitura de Belem/PA; e **(ii)** registrado em até 30 (trinta) dias contados da respectiva prenotação, prorrogável automática e sucessivamente por igual prazo em caso de exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis e desde que a Fiduciante comprove que esteja cumprindo com todas as exigências de forma tempestiva e diligente e os efeitos da prenotação sejam mantidos válidos e em vigor até o registro da garantia.

8.1.1. A Fiduciante compromete-se a enviar (i) à Fiduciária 1 (uma) via original deste Contrato e de eventuais aditamentos, devidamente registrados no RGI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos referidos registros; e (ii) ao Agente Fiduciário 1 (uma) via digitalizada deste Contrato e de eventuais aditamentos, devidamente registrados no RGI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção dos referidos registros.

8.1.2. Caso haja qualquer imperfeição na descrição de qualquer dos Imóveis, as Partes, desde já, expressamente autorizam os respectivos registradores imobiliários para que a intercorrência seja superada pelas características, descrições e confrontações contidas na correspondente matrícula, para que se atenda ao princípio registrário da especialidade objetiva, nos termos do que estabelece a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação deste Contrato por tal motivo.

8.2. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Contrato deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Se para Fiduciante:

Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda.
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22.431-050, Rio de Janeiro – RJ At.: CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara
Tel.: (21) 2176-7272

e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br, daniella.guanabara@alianscesonae.com.br

Se para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo - SP
At.: Flavia Palacios
Tel.: 11 4270-0130
E-mail: gestao@opeacapital.com

Se para a Devedora:
ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.
Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon
CEP 22431-050 – Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara
Tel.: (21) 2176-7272
e-mail: diego.esteve@alianscesonae.com.br, paula@alianscesonae.com.br e daniella.guanabara@alianscesonae.com.br

8.2.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios ou por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Contrato.

8.3. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Contrato, desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba à Fiduciante e/ou à Fiduciária em razão de qualquer inadimplemento prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como constituindo uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelas Partes neste Contrato ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

8.4. Título Executivo Judicial e Execução Específica: Este Contrato constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Contrato comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 461, 632 e seguintes do

Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

8.5. Cessão pelas Partes: As Partes não poderão ceder, gravar ou transigir com seus direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato, salvo com a anuência prévia, expressa e por escrito da outra Parte, dos eventuais sucessores ou cessionários, conforme o caso.

8.6. Irrevogável e Irretratável: Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

8.7. Sucessão: A Fiduciante desde já garante à Fiduciária que as obrigações assumidas pela Fiduciante no âmbito do presente Contrato serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.

8.8. Boa-fé: As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

8.9. Definições: Exceto se expressamente indicado: **(i)** palavras e expressões iniciadas em maiúsculas, não definidas neste Contrato, terão o significado previsto na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(ii)** o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

8.10. Prazos: Os prazos estabelecidos neste contrato serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluindo o do vencimento.

8.11. Dia Útil: Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

8.12. Prevalência: Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

8.13. Assinatura Eletrônica: As Partes reconhecem a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato e seus termos, nos termos do art. 219 do Código Civil, em formato eletrônico e/ou assinado pelas Partes por meio de certificados eletrônicos, desde que sejam certificados emitidos pelo ICP-Brasil, nos termos do art. 10 da Medida Provisória nº 2.220-2 de agosto de 2001 ("MP nº 2.220-1"), bem como a aposição das respectivas assinaturas eletrônicas neste Contrato, na plataforma de Certificação Docusign (https://www.docusign.com), sendo certo que o certificado emitido pelo ICP-Brasil será suficiente para a veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia deste Contrato e seus termos, bem como a respectiva vinculação das Partes aos seus termos.

CLÁUSULA NONA – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

9.1. Legislação Aplicável: Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato relativas a questões obrigacionais, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]
[Páginas de assinaturas e anexos nas próximas páginas]

[Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças entre Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda e Opea Securitizadora S.A.]

SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA

Fiduciante

1.
Nome:
Cargo:

2.
Nome:
Cargo:

[Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças entre Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda e Opea Securitizadora S.A.]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Fiduciária

1. _____
Nome:
Cargo:

2. _____
Nome:
Cargo:

[Página de assinatura do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças entre Seriema Empreendimentos e Serviços Ltda e Opea Securitizadora S.A.]

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

1.
Nome:
Cargo:

2.
Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

1.
RG:
CPF:

2.
RG:
CPF:

ANEXO I – LISTA DOS IMÓVEIS

Todos os imóveis constantes da tabela abaixo estão situados na Avenida Visconde de Souza Franco, 776, Belém/PA e foram adquiridos pela Fiduciante, mediante integralização em seu capital social, sendo certo que a escritura de transferência dos Imóveis para a Fiduciante está em processo de registro perante o competente 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém do Estado do Pará.

Item	Matrícula	Valor do Imóvel (R$)	Fração do Terreno
1.	70.174	40.537.798,48	40%
2.	70.175	124.899.466,08	40%
3.	70.176	158.503.791,79	40%
4.	70.177	113.048.871,71	40%
5.	70.178	34.069.917,57	40%
6.	70.203	154.940.154,37	40%

Para fins de esclarecimento, as partes não consideraram na tabela acima a Matrícula nº 70.262, tendo em vista que essa é a matrícula mãe que originou as demais.

ANEXO II - MATRÍCULAS

1	**Número da Matrícula**	70.174
	Registro de Imóveis	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA
	Endereço	Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, Reduto, Belém/PA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BELÉM - PARÁ - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70.174 | FICHA Nº 01 | DATA 5/7/2019

Pavimento L5/G3, situado na cota 124,13 metros, do "**Boulevard Shopping Belém**", situado na **Avenida Visconde de Souza Franco nº 776**, bairro Reduto, nesta cidade, e a correspondente fração ideal de **6,4757%** do domínio pleno do terreno, onde está construído o empreendimento, correspondendo a uma área total do terreno de 1.064,4928m², para um coeficiente de proporcionalidade de 0,064757; composto por: Partes de uso comum - Compostas de rampas de acesso aos demais pavimentos, escadas rolantes para clientes, escadas de emergência e de serviço, elevadores sociais e de serviço, circulações internas e o estacionamento rotativo de uso comum e de divisão não proporcional; Partes de uso exclusivo - Unidade "L5/G3", composta por lojas que totalizam uma área privativa real de 2.453,56m², área comum real de 11.484,38m², totalizando uma área real total de **13.937,94m²**.

PROPRIETÁRIA: BOULEVARD SHOPPING BELÉM S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, bairro Reduto, inscrita no CNPJ sob o nº 09.137.429/0001-08, devidamente representada.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33437MR, do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital. Este imóvel passou a pertencer à circunscrição deste 1º Serviço de Registro de Imóveis, desde 30/05/2018, em conformidade com a Lei nº 8.367/2016. Em 05/07/2019 - Protocolo nº 142.331, de 13/06/2019. Valor do emolumento e selo - total pago: R$102,75 (R$84,06 de emolumento, R$15,29 de taxa/FRJ, R$2,55 de taxa/FRC e R$0,85 de selo). Selo de segurança nº: A-201907.24432-23442000000086690525113050. Eu Luely Cecim da Silva, escrevente autorizado, conferi e assino dando fé.

2	**Número da Matrícula**	70.175
	Registro de Imóveis	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA
	Endereço	Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, Reduto, Belém/PA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BELÉM - PARÁ - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70.175 | FICHA Nº 01 | DATA 6/7/2019

Pavimento L4, situado na cota 118,53 metros, do "**Boulevard Shopping Belém**", situado na **Avenida Visconde de Souza Franco nº 776**, bairro Reduto, nesta cidade, e a correspondente fração ideal de **19,9520%** do domínio pleno do terreno, onde está construído o empreendimento, correspondendo a uma área total do terreno de 3.279,7682m², para um coeficiente de proporcionalidade de 0,199520; composto por: Partes de uso comum - Compostas de rampas de acesso aos demais pavimentos, banheiros masculino e feminino, escadas rolantes para clientes, escadas de emergência e de serviço, elevadores sociais e de serviço, circulações internas e a Praça de Alimentação; Partes de uso exclusivo - Unidade "L4", composta por lojas que totalizam uma área privativa real de 7.559,57m², área comum real de 6.859,00m², totalizando uma área real total de **14.418,57m²**.

PROPRIETÁRIA: BOULEVARD SHOPPING BELÉM S/A, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, bairro Reduto, inscrita no CNPJ sob o nº 09.137.429/0001-08, devidamente representada.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33436MR, do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital. Este imóvel passou a pertencer à circunscrição deste 1º Serviço de Registro de Imóveis, desde 30/05/2018, em conformidade com a Lei nº 8.367/2016. Em 05/07/2019 - Protocolo nº 142.330, de 13/06/2019. Valor do emolumento e selo - total pago: R$102,75 (R$84,06 de emolumento, R$15,29 de taxa/FRJ, R$2,55 de taxa/FRC e R$0,85 de selo). Selo de segurança nº: A-201907.24434-43442000000007690525113050. Eu Luely Cecim da Silva, escrevente autorizado, conferi e assino dando fé.

3	**Número da Matrícula**	70.176
	Registro de Imóveis	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA
	Endereço	Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, Reduto, Belém/PA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BELÉM - PARÁ - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70.176 | FICHA Nº 01 | DATA 6/7/2019

Pavimento L2, situado na cota 107,23 metros, do "**Boulevard Shopping Belém**", situado na **Avenida Visconde de Souza Franco nº 776**, bairro Reduto, nesta cidade, e a correspondente fração ideal de **25,3201%** do domínio pleno do terreno, onde está construído o empreendimento, correspondendo a uma área total do terreno de 4.162,1931m², para um coeficiente de proporcionalidade de 0,253201; composto por: Partes de uso comum - Compostas de rampas de acesso aos demais pavimentos, banheiros masculino e feminino, escadas rolantes para clientes, escadas de emergência e de serviço, elevadores sociais e de serviço e circulações internas; Partes de uso exclusivo - Unidade "L2", composta por lojas que totalizam uma área privativa real de 9.593,48m², área comum real de 4.520,61m², totalizando uma área real total de **14.114,09m²**.

PROPRIETÁRIA: **BOULEVARD SHOPPING BELÉM S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, bairro Reduto, inscrita no CNPJ sob o nº 09.137.429/0001-08, devidamente representada.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33434MR, do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital. Este imóvel passou a pertencer à circunscrição deste 1º Serviço de Registro de Imóveis, desde 30/05/2018, em conformidade com a Lei nº 8.367/2016. Em 05/07/2019 - Protocolo nº 142.329, de 13/06/2019. Valor do emolumento e selo - total pago: R$102,75 (R$84,06 de emolumento, R$15,29 de taxa/FRJ, R$2,55 de taxa/FRC e R$0,85 de selo). Selo de segurança nº: A-201907.24436-63442000000027690525113050. Eu Luely Cecim da Silva, escrevente autorizado, conferi e assino dando fé.

4	**Número da Matrícula**	70.177
	Registro de Imóveis	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA
	Endereço	Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, Reduto, Belém/PA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BELÉM - PARÁ - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70.177 | FICHA Nº 01 | DATA 8/7/2019

Pavimento L1, situado na cota 101,58 metros, do "**Boulevard Shopping Belém**", situado na **Avenida Visconde de Souza Franco nº 776**, bairro Reduto, nesta cidade, e a correspondente fração ideal de **18,0589%** do domínio pleno do terreno, onde está construído o empreendimento, correspondendo a uma área total do terreno de 2.968,5803m², para um coeficiente de proporcionalidade de 0,180589; composto por: Partes de uso comum - Compostas de escadaria de acesso ao hall do shopping, entrada com salão de carga e descarga de mercadorias, duas docas laterais, uma doca do travessão de fundos do shopping, rampas de acesso aos demais pavimentos, escadas rolantes para clientes, escadas de emergência e de serviço e circulações internas; Partes de uso exclusivo - Unidade "L1", composta por lojas que totalizam uma área privativa real de 6.842,3100m², área comum real de 7.719,66m², totalizando uma área real total de **14.561,97m²**.

PROPRIETÁRIA: **BOULEVARD SHOPPING BELÉM S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, bairro Reduto, inscrita no CNPJ sob o nº 09.137.429/0001-08, devidamente representada.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33433MR, do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital. Este imóvel passou a pertencer à circunscrição deste 1º Serviço de Registro de Imóveis, desde 30/05/2018, em conformidade com a Lei nº 8.367/2016. Em 05/07/2019 - Protocolo nº 142.328, de 13/06/2019. Valor do emolumento e selo - total pago: R$102,75 (R$84,06 de emolumento, R$15,29 de taxa/FRJ, R$2,55 de taxa/FRC e R$0,85 de selo). Selo de segurança nº: A-201907.24438-83442000000057690525113050. Eu Luely Cecim da Silva, escrevente autorizado, conferi e assino dando fé.

5	**Número da Matrícula**	70.178
	Registro de Imóveis	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA
	Endereço	Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, Reduto, Belém/PA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BELÉM - PARÁ - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70.178 | FICHA Nº 01 | DATA 5/7/2019

Pavimento G1, situado na cota 98,33 metros, do "**Boulevard Shopping Belém**", situado na **Avenida Visconde de Souza Franco nº 776**, bairro Reduto, nesta cidade, e a correspondente fração ideal de **5,4425%** do domínio pleno do terreno, onde está construído o empreendimento, correspondendo a uma área total do terreno de 894,6510m², para um coeficiente de proporcionalidade de 0,054425; composto por: Partes de uso comum - Compostas de 02 reservatórios cisternas, casa de bombas, refeitório e banheiro dos funcionários do shopping, área destinada aos condensadores, sala de medição, de energia, hall de acesso às lojas, escada de acesso aos demais pavimentos, elevadores, estacionamento rotativo de uso comum e de divisão não proporcional, rampas de acesso de veículos e áreas de circulação de pedestres; Partes de uso exclusivo - Unidade "G1", composta de lojas que totalizam uma área privativa real de 2.062,09m², área comum real de 11.034,00m², totalizando uma área real total de **13.096,09m²**.

PROPRIETÁRIA: **BOULEVARD SHOPPING BELÉM S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, bairro Reduto, inscrita no CNPJ sob o nº 09.137.429/0001-08, devidamente representada.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33432MR, do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital. Este imóvel passou a pertencer à circunscrição deste 1º Serviço de Registro de Imóveis, desde 30/05/2018, em conformidade com a Lei nº 8.367/2016. Em 05/07/2019 - Protocolo nº 142.327, de 13/06/2019. Valor do emolumento e selo - total pago: R$102,75 (R$84,06 de emolumento, R$15,29 de taxa/FRJ, R$2,55 de taxa/FRC e R$0,85 de selo). Selo de segurança nº: A-201907.24440-04442000000077690525113050. Eu Luely Cecim da Silva, escrevente autorizado, conferi e assino dando fé.

6	**Número da Matrícula**	70.203
	Registro de Imóveis	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA
	Endereço	Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, Reduto, Belém/PA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BELÉM - PARÁ - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70.203 | FICHA Nº 01 | 11/7/2019

Pavimento L3, situado na cota 112,88 metros, do "**BOULEVARD SHOPPING BELÉM**", situado na **Avenida Visconde de Souza Franco nº 776**, bairro Reduto, nesta cidade, e a correspondente fração ideal de **24,7508%** do domínio pleno do terreno, onde está construído o empreendimento, correspondendo a uma área ideal do terreno de 4.068,6146m², para um Coeficiente de Proporcionalidade de 0,247508; composto por: Partes de uso comum - Compostas de rampas de acesso aos demais pavimentos, os banheiros masculino e feminino, as escadas rolantes para clientes, as escadas de emergência e de serviço, os elevadores sociais e de serviço e as circulações internas; Partes de uso exclusivo - Unidade "L3", composta por lojas que totalizam uma área privativa real de 9.377,79m², área comum real de 4.748,07m², totalizando uma área real total de **14.125,86m²**.

PROPRIETÁRIA: **BOULEVARD SHOPPING BELÉM S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, na Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, bairro Reduto, inscrita no CNPJ sob o nº 09.137.429/0001-08, devidamente representada.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 33435MR, do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital. Este imóvel passou a pertencer à circunscrição deste 1º Serviço de Registro de Imóveis, desde 30/05/2018, em conformidade com a Lei nº 8.367/2016. Em 11/07/2019 - Protocolo nº 142.349, de 14/06/2019. Ato gratuito (Decisão nº 2018.6.003474-8 da Corregedoria de Justiça da RMB). Selo de segurança nº: A-201907.26607-70662000000018801525113050. Eu Fádia Dione Martins Nobre, escrevente autorizado, conferi e assino dando fé.

7	**Número da Matrícula**	70.262
	Registro de Imóveis	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belém/PA
	Endereço	Avenida Visconde de Souza Franco nº 776, Reduto, Belém/PA

1º REGISTRO DE IMÓVEIS

BELÉM - PARÁ - BRASIL

MATRÍCULA Nº 70.262 | FICHA Nº 01 | DATA 12/7/2019

Terreno urbano de domínio pleno, edificado, situado na **Avenida Visconde de Souza Franco nº 776**, ângulo das Ruas Ó de Almeida e Asistides Lobo, com fundos até a Travessa Quintino Bocaiúva por onde também faz frente, bairro Reduto, nesta cidade; MEDIÇÕES: pela linha de frente pela Avenida Visconde de Souza Franco com **85,10m** Lateral direita ao correr da Rua Aristides Lobo com **219,24m**; lateral esquerda ao correr da Rua Ó de Almeida, formada por 03 elementos; o primeiro, perpendicular a linha de frente, com **141,50m**; o segundo, perpendicular ao primeiro e dirigido para dentro do terreno com **19,00m**; e o terceiro e último elemento, perpendicular ao segundo, até encontrar a linha de travessão com **72,70m**; linha de travessão de fundos, pela Travessa Quintino Bocaiúva, com **62,70m** de largura; CONFINANTES: à direita com a Rua Aristides Lobo, a esquerda com a Rua Ó de Almeida e aos fundos com a Travessa Quintino Bocaiúva, por onde também faz frente.
PROPRIETÁRIA: **BOULEVARD SHOPPING BELÉM S/A**, sede nesta cidade, na Avenida Roberto Camelier nº 337, Sala E, bairro Jurunas, inscrita no CNPJ sob o nº 09.137.429/0001-08.
INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 003/34883/23/03/0604/000/000-86 (IPTU/PMB).
REGISTRO ANTERIOR: Lº 2-IJ, fls. 196, Matrícula nº 196, do 2º Serviço de Registro de Imóveis desta Capital. Este imóvel passou a pertencer à circunscrição deste 1º Serviço de Registro de Imóveis, desde 30/05/2018, em conformidade com a Lei nº 8.367/2016. Em 12/07/2019 - Protocolo nº 142.332, de 13/06/2019. Ato gratuito (Decisão nº 2018.6.003474-8 da Corregedoria de Justiça da RMB). Selo de segurança nº: A-201907.26697-79662000000032311525113050. Eu _____ Karla Araújo Amaral Xavier, escrevente autorizado, conferi e assino dando fé.

ANEXO III – MINUTA TERMO DE AUTORIZAÇÃO E LIBERAÇÃO E CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

TERMO DE AUTORIZAÇÃO E LIBERAÇÃO E CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

Ilmo. Sr. 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém do Estado do Pará,

Por este instrumento particular, **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1", neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais devidamente autorizados e identificados nas páginas de assinaturas do presente instrumento ("Fiduciária" ou "Securitizadora"), vem, por meio do presente **autorizar expressamente a liberação e cancelamento da alienação fiduciária** constituída em seu favor pela **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301, Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54 ("Fiduciante") constituída sobre a fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis identificados no Anexo I a este Contrato, objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém do Estado do Pará ("Imóveis"), nos termos do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária"), registrada nas matrículas dos Imóveis, como garantia das obrigações constante do "*Instrumento Particular de Escritura da 7ª (Sétima) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie com Garantia Real, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da Aliansce Sonae Shopping Centers S.A.*" ("Escritura de Emissão de Debêntures"), celebrado em 13 de fevereiro de 2023 entre a **ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, 3º andar, sala 301 (parte), Leblon, CEP 22431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 ("Devedora") e a Fiduciária.

Em razão da quitação da dívida garantida, a Fiduciária autoriza o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém do Estado do Pará, a praticar todos os atos necessários para proceder à baixa e ao cancelamento de todos os registros realizados nas matrículas dos Imóveis por meio do Contrato de Alienação Fiduciária.

Termos em que, p. deferimento.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

1._____

Nome:

Cargo:

2._____

Nome:

Cargo:

ANEXO IV – MINUTA DA PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de mandato, **SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Dias Ferreira, 190, sala 301, Leblon, CEP 22.431-050, inscrita no CNPJ sob o nº 48.885.739/0001-54, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Outorgante"), nomeia e constitui sua bastante procuradora, nos termos dos artigos 684 e 685 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 6º Andar, Conjunto 62, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, com registro na CVM de categoria "S1" ("Outorgada") a qual confere poderes para em nome da Outorgante, exercer todos os direitos referentes ao preço que vier a ser pago pelo poder expropriante ou por quem de direito no caso de desapropriação da fração ideal de 40% (quarenta por cento) dos imóveis identificados no Anexo I a este Contrato, objeto das matrículas nº 70.262, 70.174, 70.175, 70.176, 70.177, 70.178 e 70.203 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Belém do Estado do Pará ("Imóveis"), conforme previsto nas Cláusulas 7.1. e 7.1.1. do *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a Outorgante e a Outorgada em 13 de fevereiro de 2023 ("Contrato" e "Direitos Creditórios Desapropriação", respectivamente), ficando a Outorgada, de forma irrevogável e irretratável, investida dos poderes para receber do poder expropriante o referido preço aos Direitos Creditórios Desapropriação, independentemente de qualquer ato, notificação judicial ou extrajudicial, inclusive no que se refere à representação perante os leiloeiros, cartórios de registro de imóveis e poderes expropriantes de forma a solicitar que o pagamento dos Direitos Creditórios Desapropriação sejam destinados diretamente para a conta nº 16267-6, agência nº 0910 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Outorgada para o pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato), podendo praticar todos os atos e assinar todo e qualquer documentos necessários para o cumprimento deste mandato. O presente mandato será válido pelo prazo de 1 (um) ano e deverá ser renovado com 60 (sessenta) dias de antecedência do seu término, até o total cumprimento das Obrigações Garantidas.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

_____

SERIEMA EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA

ALIANSCE SONAE

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 134ª (CENTÉSIMA TRIGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela

ALIANSCE SONAE SHOPPING CENTERS S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS