

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALLOS S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (1) **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 022357, na categoria A, em fase operacional, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**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 registro na CVM na categoria “S1”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o n. 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma 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, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), a serem subscritas de forma privada pela Debenturista;
- (B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures (conforme definidas), serão destinados aos gastos futuros relativos a pagamentos de usufruto, construção, reforma, manutenção, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou por cotas de fundo de investimento imobiliário) e/ou expansão de imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Emissora e/ou por quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Emissora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle, direto ou indireto, da Emissora (sendo a Emissora e tais sociedades, em conjunto, o “**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 abaixo definidos) serão vinculados como lastro;
- (E) a Securitizadora, nesta data, emitirá 3 (três) cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Emissão das Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real sob a Forma Escritural*” entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante e agente fiduciário dos CRI (conforme abaixo definidos) (“**Agente Fiduciário**” ou “**Instituição Custodiante**” e “**Escritura de Emissão de CCI**”, respectivamente), conforme disposto na Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada, para que os Créditos Imobiliários sejam vinculados como lastro dos CRI, por meio da celebração do Termo de Securitização (conforme abaixo definido), nos termos da Resolução CVM 60 (conforme abaixo definida) e da Lei 14.430 (conforme abaixo definida);

- (F) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de registro, em regime de garantia firme para o valor de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei do Mercado de Capitais**”), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 60**”), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada (“**Lei 14.430**”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e serão destinados a investidores em geral (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os “**Titulares dos CRI**”); e
- (G) 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 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da ALLOS S.A.*” (“**Escritura de Emissão**” ou “**Escritura**”), observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1 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 6 de março de 2024 (“**RCA**”), na qual foram deliberados, dentre outras matérias: (i) a realização da presente 8ª (oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) 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 nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei das Sociedades por Ações**”) e com o estatuto social da Emissora; (ii) a realização da Operação de Securitização (conforme abaixo definida); (iii) a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização, dentre os quais o aditamento a esta Escritura de Emissão que ratificará o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; e (iv) formalizar e efetivar a contratação dos Coordenadores (conforme abaixo definidos), 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.

2 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” (“**Jornal de Publicação**”), com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na internet, com a devida certificação digital da autenticidade do documento mantido na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), comprometendo-se a Emissora a: **(i)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCERJA de forma tempestiva, **(ii)** enviar à Debenturista e ao 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** Demais atas de eventuais atos societários da Emissora posteriores à RCA, que sejam realizados em razão da presente Emissão, deverão ser protocoladas para arquivamento perante a JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da sua realização. Cópias de tais atas devidamente registradas na JUCERJA deverão ser enviadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário, 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** 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, exceto se regulamentado de forma diversa pela CVM, nos termos do artigo 62, § 5º, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, nos termos do artigo 62, § 5º, da Lei das Sociedades por Ações e dos artigos 14, § 1º, e 33, inciso XVII, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos deverão ser enviados à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da respectiva celebração, bem como disponibilizados na página da Emissora na rede mundial de computadores.
- 2.2.2** A Emissora obriga-se a: **(a)** realizar, às suas expensas, o protocolo desta Escritura e de seus eventuais aditamentos na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura; **(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 JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, observado que a Escritura deverá ser arquivada na JUCERJA até o dia anterior à Primeira Data de Integralização; e **(c)** observar eventual regulamentação da CVM que venha a tratar do registro e da divulgação da Escritura de Emissão, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações.

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 Anotação no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas” e “Livro de Registro de Transferência de Debêntures Nominativas”

2.4.1 A Emissora deverá anotar as condições essenciais da Emissão e das Debêntures no seu “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”, nos termos do artigo 63 da Lei das Sociedades por Ações (“**Livro de Registro**”).

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 Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento (Procedimento de *Bookbuilding*)

2.6.1 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 **(i)** ao número de séries da emissão dos CRI, e, consequentemente, do número de séries da emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** do volume final da emissão dos CRI e, consequentemente, do volume final das Debêntures a serem emitidas; **(iii)** da quantidade de CRI a ser efetivamente emitida e alocada em cada série da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Debêntures a ser emitida e alocada em cada uma das séries; e **(iv)** da taxa final de remuneração de cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa final de Remuneração de cada série das Debêntures.

2.6.2 Como resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, desta Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição e do Termo de Securitização, a quantidade de CRI poderá ser aumentada em até 20% (vinte

por cento) da quantidade de CRI inicialmente emitidos, ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“**Lote Adicional de CRI**”). Por consequência do Lote Adicional de CRI, nos termos da Cláusula 6.3 abaixo, a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) da quantidade de Debêntures inicialmente emitida, ou seja, em até 200.000 (duzentos mil) Debêntures, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas.

- 2.6.3 Após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da Primeira Data de Integralização das Debêntures, o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão, sem necessidade de nova aprovação societária da Emissora, da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento (“**Aditamento do Procedimento de Bookbuilding**”).

3 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 serem exercidas diretamente ou através de controladas e coligadas.

4 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, observada a Cláusula 4.1.1 abaixo, pagamento dos custos e despesas futuras de natureza imobiliária relativos a usufruto, financiamento imobiliário, aquisição de direitos, direta ou indireta (inclusive por meio de aquisição de participação em sociedade de propósito específico com fins imobiliários ou cotas de fundos de investimento imobiliário), reforma, manutenção, construção e/ou expansão dos imóveis de titularidade ou que sejam explorados pela Emissora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Emissora, conforme indicados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão (“**Imóveis**” e “**Destinação de Recursos**”, respectivamente).

- 4.1.1 Os recursos deverão ser destinados conforme o previsto na Cláusula 4.1.6 abaixo **(i)** até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou **(ii)** até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro, sendo certo que, ocorrendo o resgate antecipado ou o vencimento antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário dos CRI referentes à destinação dos recursos perdurarão até a data de vencimento original dos CRI ou até a destinação da totalidade dos recursos ser efetivada, o que ocorrer primeiro.

- 4.1.2 A Emissora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme **Anexo I** desta Escritura de Emissão (“**Cronograma Indicativo**”), sendo que, caso

necessário, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão em datas diversas das previstas no Cronograma Indicativo, sem necessidade de prévia anuência da 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.

- 4.1.3** A comprovação da Destinação dos Recursos, na forma da Cláusula 4.1 será feita exclusivamente por meio **(i)** da apresentação de relatório acerca da aplicação dos recursos obtidos com a Emissão, nos termos do **Anexo I-A** desta Escritura de Emissão (**“Relatório de Verificação”**), informando o valor total destinado no período do semestre anterior; e **(ii)** do envio das notas fiscais, faturas, comprovantes de pagamento das notas fiscais e comprovantes de pagamento dos valores referentes aos gastos imobiliários relativos a reforma, manutenção, construção e/ou expansão; cópia dos 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 de Recursos 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 30 de abril e 30 de outubro de cada ano, sendo o primeiro relatório devido em 30 de outubro de 2024 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2024, 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 Indicativo não será necessário aditar a presente Escritura e/ou o Termo de Securitização, tampouco implicará em uma hipótese de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido) 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 de Recursos poderão ser 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, até a última data de vencimento 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 e dos Documentos Comprobatórios, nos termos da Cláusula 4.1.3 acima. O Agente Fiduciário deverá emvidar 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 dos 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 dos CRI ou do Agente Fiduciário.
- 4.1.11 A Emissora declara que os valores a serem gastos na Destinação de Recursos não foram e nem serão objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora, conforme previsto no **Anexo I** desta Escritura de Emissão.
- 4.1.12 A Emissora se obriga a comprovar a Destinação de Recursos até a data de vencimento original dos CRI, conforme vier a ser definida no Termo de Securitização, ou até a

utilização da totalidade dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, 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, conforme descrita no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, poderá ser alterada a qualquer tempo (permanecendo a totalidade dos recursos investida nos Imóveis, observado o disposto na Cláusula 4.1.15 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.
- 4.1.14** A Emissora poderá, a qualquer tempo, até a última data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, para que sejam também objeto de Destinação de Recursos, conforme decisão dos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Titulares dos 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 dos CRI (conforme abaixo definida) que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em primeira 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 de Recursos 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 dos 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 dos 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 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Titulares dos 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 Adicionalmente, a Emissora confirma a sua capacidade de destinar aos Imóveis todo o montante de recursos que será obtido com a presente Emissão, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Imóveis.
- 4.1.19 Não haverá destinação de recursos para o pagamento de aluguéis.

5 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 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 A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida pela Securitizadora mediante subscrição das Debêntures por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante do **Anexo III** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“**Boletim de Subscrição**”), sendo certo que tal aquisição ocorrerá anteriormente à efetiva emissão dos CRI.
- 5.2.3 Considerando o disposto na Cláusula 5.2.2 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva aquisição pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, à Securitizadora serão observadas anteriormente à efetiva emissão e distribuição dos CRI.
- 5.2.4 Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) emissão, em até 3 (três) séries, da Debenturista (“**CRI**”), em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) Emissão, Em Até 3 (três) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea*”.

Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Devidos pela ALLOS 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 CVM 160, da Resolução CVM 60, da Lei 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).

- 5.2.5 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 dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.
- 5.2.6 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 abaixo definida) convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral dos Titulares dos CRI (“**Assembleia Especial de Titulares de CRI**”), conforme previsto no Termo de Securitização.
- 5.2.7 Para fins desta Escritura de Emissão, “**Documentos da Operação**” significam, em conjunto, (i) esta Escritura de Emissão; (ii) o Termo de Securitização; (iii) a Escritura de Emissão de CCI; (iv) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (v) “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, da 262ª (ducentésima sexagésima segunda) Emissão, em Até 3 (Três) Séries, da Opea Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora, a Debenturista e determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI (“**Coordenadores**”, sendo a instituição intermediária denominada como “**Coordenador Líder**”) e a Debenturista; (vi) o prospecto preliminar da Oferta, a ser disponibilizado aos investidores quando da divulgação do Aviso ao Mercado (conforme definido nos Prospectos) (“**Prospecto Preliminar**”); (vii) 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**”); (viii) a Lâmina da Oferta (conforme definida no Prospecto); (ix) qualquer outro documento celebrado e/ou divulgado no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta, incluindo o material publicitário; (x) documentos de suporte a apresentações para potenciais investidores; (xi) quaisquer outros documentos contendo informações que possam influenciar na tomada de decisão relativa ao investimento nos CRI, e (xii) quaisquer eventuais aditamentos relacionados aos documentos previstos nos itens anteriores, conforme aplicável.

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 Registro de Transferência de Debêntures Nominativas" da Emissora.
- 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.

6 CLÁUSULA SEXTA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

6.1 Número da Emissão

- 6.1.1** Esta é a 8ª (oitava) emissão de debêntures da Emissora.

6.2 Número de Séries

- 6.2.1** A Emissão será realizada em até 3 (três) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**"), como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**") e/ou como Debêntures da terceira série ("**Debêntures da Terceira Série**") e, em conjunto com Debêntures da Primeira Série e Debêntures da Segunda Série, "**Debêntures**"), bem como o número de séries, serão definidos a critério da Emissora, após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado que a alocação das Debêntures entre as 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 e das Debêntures da Terceira Série, ou vice-versa, delimitando, portanto, a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada uma destas determinadas séries, ressalvado que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série, como Debêntures da Segunda Série e como Debêntures da Terceira Série será ratificada por meio de Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*.

6.3 Quantidade de Debêntures

- 6.3.1** Serão emitidas 1.000.000 (um milhão) de Debêntures, observado que a existência de 1 (uma), de 2 (duas) ou 3 (três) 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.

- 6.3.2 A quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, a critério da Emissora, observado o Procedimento de *Bookbuilding*, em até 20% (vinte por cento), isto é, em até 200.000 (duzentas mil) Debêntures, totalizando até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Debêntures.

6.4 Valor Nominal Unitário

- 6.4.1 O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

6.5 Valor Total da Emissão

- 6.5.1 O valor total da Emissão será de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), sendo certo que, nos termos da Cláusula 6.3 acima, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), isto é, em até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), totalizando até R\$1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais).

6.6 Data de Emissão

- 6.6.1 Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 15 de abril de 2024 ("**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 Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme abaixo definido), ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total (conforme abaixo definida), com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.823 (mil e oitocentos e vinte e três) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento Primeira Série**"); **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.823 (mil e oitocentos e vinte e três) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 12 de abril de 2029 ("**Data de Vencimento Segunda Série**"); e **(iii)** as Debêntures da Terceira Série terão prazo de vencimento de 2.551 (dois mil e quinhentos e cinquenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de abril de 2031 ("**Data de Vencimento Terceira Série**" e, em conjunto com Data de Vencimento Primeira Série e Data de Vencimento Segunda 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 nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**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 do Boletim de Subscrição, em uma única data, antes da emissão dos CRI, pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado dos CRI, com a possibilidade de ágio (desde

que aprovado pela Emissora) ou deságio, a exclusivo de critério dos Coordenadores da Oferta, 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, 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 ("**Primeira Data de Integralização**"), ou **(ii)** em caso de integralização das Debêntures em Datas de Integralização posteriores, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração Primeira Série e/ou da Remuneração Segunda Série e/ou Remuneração Terceira 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 e o recebimento dos recursos na Conta Centralizadora 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.

6.9.4 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 6.9.2 e 6.9.3 acima, a Debenturista deverá emendar os melhores esforços para que a Emissora receba a totalidade dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures na data de integralização dos CRI, obrigando-se, ainda, a utilizar o meio de transferência de recursos financeiros mais eficiente para tal.

6.10 Forma e Comprovação de Titularidade

6.10.1 As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, 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

6.12.1 As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, sem garantia e sem preferência.

6.13 Atualização Monetária das Debêntures

- 6.13.1 O Valor Nominal Unitário ou saldo do 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 de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, 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 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto Primeira Série**” e “**Remuneração Primeira Série**”, respectivamente).

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, a data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série (conforme definido abaixo), ou a data de resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), 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

$$FatorJuros = FatorDI \times FatorSpread$$

flutuação, pela sobretaxa (spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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:

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”;

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

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

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*, expresso de forma não percentual e informado com 4 (quatro) casas decimais, limitado à Taxa Teto Primeira Série;
- 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 II 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 $(\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$ 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 II 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 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 da variação acumulada da Taxa DI, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e, em qualquer caso, limitado a 105,00% (cento e cinco inteiros por cento) da variação acumulada da Taxa DI ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Teto Segunda Série**” e “**Remuneração Segunda Série**”, respectivamente).

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, a data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série (conforme definido abaixo), ou a data de resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo) o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = Vne \times (Fator DI - 1)$$

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;
- 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:

$$FatorDI = \prod_{k=1}^n \left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100} \right)$$

Sendo que:

- n = 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”;

P = Percentual da Taxa DI a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, informado com 4 (quatro) casas decimais, de forma não percentual, limitado à Taxa Teto Segunda Série;

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 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;

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + \text{TDIk})$, 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;
- (iii) Estando os fatores acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (iv) Excepcionalmente, na primeira Data de Pagamento da Remuneração, conforme cronograma constante do Anexo II 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 antecede a Primeira Data de Integralização, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula constante da Cláusula 6.14. acima.

6.14.3 Remuneração das Debêntures da Terceira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Terceira Série incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes a um determinado percentual ao ano, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre: **(a)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme taxa referente ao preço de ajuste verificado na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 2 de janeiro de 2029 (DI1-F29), acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, a ser calculado conforme abaixo; ou **(b)** 10,90% (dez inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“**Taxa Terceira Série**” e “**Remuneração Terceira**”).

Série", respectivamente, sendo Taxa Terceira Série, quando em conjunto com Taxa Teto Primeira Série e Taxa Teto Segunda Série, "**Taxa**" e, Remuneração Terceira Série, quando em conjunto com Remuneração Primeira Série e Remuneração Segunda Série, "**Remuneração**").

Para o cálculo do percentual indicado na alínea (a) acima, deverá ser observado o quanto segue:

$$taxa = (1 + DI) * (1 + Spread) - 1$$

$$DI = \frac{100.000}{PU\ Ajuste} \frac{252}{n} - 1$$

Spread = sobretaxa limitada a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*;

n = número de Dias Úteis, compreendidos no período entre data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, inclusive, e a data de vencimento do contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2029 (DI1-F29), exclusive; e

PU Ajuste = Preço de Ajuste Atual para o contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2029 (DI1-F29), conforme divulgado pela B3 na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em sua página na internet: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/derivativos/ajustes-do-pregao/.

A Remuneração Terceira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série ou da última data de pagamento da Remuneração Terceira Série (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da Remuneração Terceira Série em questão, a data de declaração de vencimento antecipado em decorrência de um Evento de Vencimento Antecipado, a data de um eventual Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 3ª Série (conforme definido abaixo), ou a data de resgate antecipado das Debêntures da Terceira Série decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração Terceira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

sendo que:

"J" = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Terceira Série acumulada, devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

“VNe” = corresponde ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$Fator\ de\ Juros = \left(\frac{Taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}}$$

Onde:

“Taxa”: taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, limitada à Taxa da Terceira Série.

“DP”: corresponde ao número de Dias Úteis entre (i) a primeira Data de Integralização das Debêntures da Terceira Série, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro. Excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização deverá ser acrescido 2 (dois) Dias Úteis no “DP”, de forma que o número de Dias Úteis do referido período seja igual ao número de Dias Úteis do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Terceira Série (conforme definido no Termo de Securitização).

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) ou da Primeira Data de Integralização das Debêntures de Terceira 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 II** 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 99432-6, 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: Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento das Debêntures, conforme os termos previstos nesta Escritura de Emissão, a Remuneração será paga semestralmente, sempre nos meses de abril e outubro de cada ano, sendo o primeiro pagamento devido em 11 de outubro de 2024 e, o último **(i)** na Data de Vencimento Primeira Série, para as Debêntures Primeira Série, **(ii)** na Data de Vencimento Segunda Série, para as Debêntures Segunda Série; ou **(iii)** na Data de Vencimento Terceira Série, para as Debêntures Terceira Série, conforme o caso (cada uma, uma “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série**”, “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série**” ou “**Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Terceira Série**”, conforme o caso e, quando conjunta e indistintamente, “**Data de Pagamento da Remuneração**”), conforme tabela constante no **Anexo II** 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 dos 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 dos 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 dos 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 dos 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, bem como de eventuais Encargos Moratórios (conforme abaixo definido) e quaisquer outras obrigações pecuniárias devidas, caso existentes (**“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

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, e/ou de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, com o consequente cancelamento 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 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série (**“Data de Amortização Primeira Série”**); **(ii)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série, conforme o caso, será amortizado em 1 (uma) única parcela, Data de Vencimento Segunda Série (**“Data de Amortização Segunda Série”**); e **(iii)** o Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Terceira Série, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas anuais, sendo o 1º (primeiro) pagamento devido no dia 11 de abril de 2030 e o último na Data de Vencimento Terceira Série (**“Data de Amortização Terceira Série”**, em conjunto com Data de Amortização Primeira Série e Data de Amortização Segunda Série, **“Data de Amortização”** e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração, **“Datas de Pagamento”**), nos termos do **Anexo II** 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.

6.19.3 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.

6.19.4 **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.

6.19.5 **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 convencional, irredutível e de natureza 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 15 de outubro de 2026 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (“**Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série**”), das Debêntures da Segunda Série (“**Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série**”) e/ou das Debêntures da Terceira Série (“**Resgate Antecipado Facultativo Total 3ª Série**”), a critério da Emissora (“**Resgate Antecipado Facultativo Total**”).
- 6.22.2** Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, o valor devido pela Emissora será equivalente ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a ser resgatada, 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 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série, 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 6.22.3 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 prêmio do Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série e/ou Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{\text{Prazo Remanescente}/252} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

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).

6.22.4 Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo 3ª Série, o valor a ser pago à Debenturista será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

- (i) Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures da Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, se houver; ou
- (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e da respectiva Remuneração das Debêntures da Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet¹, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data do Resgate Antecipado, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, conforme aplicável:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das

¹ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/mercado-de-derivativos/?symbol=DI1

Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Terceira Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + Taxa Desconto)]^{(nk/252)}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data do Resgate Antecipado e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

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

- 6.22.5** 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 6.22.1 acima; **(c)** qual(is) série(s) será(ão) objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(d)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.
- 6.22.6** 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.
- 6.22.7** 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.
- 6.22.8** 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 15 de outubro de 2026 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Primeira Série (“**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 1ª Série**”), das Debêntures da Segunda Série (“**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 2ª Série**”) e/ou das Debêntures da Terceira Série (“**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 3ª Série**”), observados os termos e condições previstos abaixo (“**Amortização Extraordinária Parcial Facultativa**”).
- 6.23.2** Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 1ª Série e/ou Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 2ª Série, 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 0,40% (quarenta centésimos por cento), 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 6.23.8 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** O prêmio da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$PU_{\text{prêmio}} = [(1 + \text{Prêmio})^{(\text{Prazo Remanescente}/252)} - 1] * PU_{\text{debênture}}$$

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).

6.23.4 Na hipótese de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 3ª Série, o valor a ser pago à Debenturista será o valor indicado no item (i) ou no item (ii) a seguir, dos dois o que for maior:

- (i) A parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, acrescido: (a) da respectiva Remuneração das Debêntures da Terceira Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, até a Data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, se houver; ou
- (ii) valor presente da soma dos valores da parcela de pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, e da respectiva Remuneração das Debêntures da Terceira Série, utilizando como taxa de desconto a taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3, em sua página na internet², correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximos à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 2ª (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios e a quaisquer obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão, conforme aplicável:

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

Onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures da Terceira Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores futuros devidos das Debêntures da Terceira Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures da Terceira Série e/ou à

² https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/mercado-de-derivativos/?symbol=DI1

amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Terceira Série, conforme o caso, a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures da Terceira Série, sendo "n" um número inteiro;

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

$$FVPk = [(1 + Taxa Desconto)]^{(nk/252)}$$

Onde:

nk = número de Dias Úteis entre a Data da Amortização Extraordinária Parcial e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa Desconto = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, expressa em forma percentual, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures da Terceira Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à Data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa.

- 6.23.5** A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação à Debenturista, 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; **(c)** qual(is) série(s) será(ão) objeto da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; e **(d)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa.
- 6.23.6** 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.
- 6.23.7** A realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa deverá abranger todas as Debêntures de uma determinada série ou de todas 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.

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

6.23.9 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 de quaisquer das séries, com o consequente cancelamento das referidas Debêntures, 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 o resgate, a Debenturista e o Agente Fiduciário, informando que deseja realizar o resgate por meio da 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, a duas das séries ou a todas 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, 10 (dez) Dias Úteis 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.

6.24.3 Recebida a Notificação de Resgate, a Debenturista deverá realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI ou da totalidade dos CRI de determinada(s) série(s), conforme o caso, 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”**).

- 6.24.4** 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.
- 6.24.5** 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.
- 6.24.6** 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.
- 6.24.7** A data para realização dos pagamentos devidos em razão de uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total deverá, obrigatoriamente, ser em Dia Útil.
- 6.24.8** As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 6.24. serão canceladas pela Emissora.

7 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 (conforme abaixo definida); 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, ou, ainda, requerimento de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais aos processos de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou quaisquer medidas judiciais antecipatórias para quaisquer dos procedimentos de insolvência aqui previstos (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição) ou utilização de procedimento judicial similar aos indicados acima em qualquer outra jurisdição;
- (v) transformação da Emissora de sociedade por ações em sociedade limitada ou qualquer outro tipo societário, nos termos do artigo 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- (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\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois 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 e quaisquer de suas Controladas, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior

a R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas;

- (viii) questionamento judicial, pela Emissora sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão e/ou quaisquer 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 e/ou qualquer documento relativo à Emissão;
- (x) caso a Emissora realize a exclusão de suas atividades principais, relacionadas ao setor imobiliário de tal forma que, por força de referida exclusão e/ou alteração, deixe de ter sua receita mínima consolidada oriunda do setor imobiliário, conforme os termos estabelecidos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor ("**Resolução CMN 5.118**" e "**Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário**", respectivamente), sendo certo que a Emissora poderá adicionar, excluir e alterar atividades ao seu objeto social desde que tais adições, exclusões e alterações não impliquem em descumprimento da Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliários;
- (xi) 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
- (xii) 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, a Escritura de Emissão CCI ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexecutáveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;
- (ii) caso esta Escritura seja, por qualquer motivo, resiliada, rescindida ou por qualquer outra forma extinta;
- (iii) 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**”);

- (iv) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura de Emissão 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;
- (v) 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\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois 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;
- (vi) 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;
- (vii) 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, insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas na data em que forem prestadas
- (viii) 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;

- (ix) **(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 nº 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;
- (x) 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 edificadas, 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;

- (xi) 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\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois 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;
- (xii) 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;
- (xiii) 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, conforme permitido nos termos do estatuto social da Emissora em vigor na Data de Emissão;
- (xiv) 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 anualmente pela Debenturista após o recebimento dos documentos necessários, sendo a primeira verificação referente ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024:
 - (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 (xiv), 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 auditadas e 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.

- 7.3.2** 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 dos CRI, o vencimento antecipado das Debêntures deverá ser declarado, o que acarretará o resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.
- 7.3.3** 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.
- 7.3.4** 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. Igualmente, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário, ao ter ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 7.2 e 7.3 acima, mesmo que por meio de referida notificação, deverá notificar a Emissora no prazo de até 1 (um) Dia Útil contado da ciência, acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

 - 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 dos 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 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 “(xiv)” da Cláusula 7.3. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados anualmente 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 à 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.

8 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. Haverá uma única assembleia de Debenturista com a convocação dos titulares de todas as Debêntures em Circulação, sendo certo que a assembleia poderá ser realizada em virtude de interesse referente à totalidade das Debêntures ou referente apenas às Debêntures de cada uma das Séries, conforme o caso.
- 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 dos CRI, reunidos em Assembleia Especial

de Titulares de CRI, nos termos do termo de Securitização. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Titulares de CRI não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** ainda que instalada em segunda convocação, a Assembleia Especial de Titulares de CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, 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 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.

9 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) dentro de, 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, o que ocorrer primeiro, 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;
 - (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, 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 intimação de decisão judicial, administrativa ou arbitral que implique em condenação da Emissora a obrigação cujo cumprimento implique dispêndio igual ou superior a R\$ 52.000.000,00 (cinquenta e dois milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, em até 5 (cinco) Dias Úteis após tomar conhecimento da referida decisão, acompanhada da respectiva cópia desta, sendo o valor acima referido reajustado anualmente, desde a Primeira Data de Integralização, pelo IPCA;
 - (e) informações a respeito da ocorrência de **(a)** qualquer dos eventos indicados na Cláusula 7 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, nos termos da Cláusula 7.4 acima; e **(b)** quaisquer 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 8.2 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, 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 fazer com que suas Controladas, e envidar os melhores esforços para que suas coligadas (em que a Emissora 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 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 da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 44**");

- (viii) cumprir e fazer com que as suas Controladas 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 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, 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, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais e que não induzam o investidor a erro, nos termos da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, 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* (conforme abaixo definido), 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, a Agência de *Rating* 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 anualmente, 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) Dias 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.

10 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; e **(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 suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas 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 2020, 2021 e 2022, bem como as informações trimestrais referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2023, 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, **(a)** não foi identificado nenhum Efeito Adverso Relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, e **(b)** não houve aumento substancial do endividamento da Emissora, incluindo por obrigações *off-balance*;
- (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) cumpre, e no melhor do seu conhecimento, 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) 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;
- (xix) o registro de emissor de valores mobiliários da Emissora está atualizado perante a CVM;
- (xx) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (xxi) inexistente 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.

11 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:

- (i) Para a Emissora:

ALLOS S.A.

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon
CEP 22430-060, Rio de Janeiro, RJ

At.: Sr. Diego Bruhn Esteve, Paula Guimarães Fonseca e Daniella Guanabara

Tel.: (21) 3138-9800

E-mail: diego.esteve@allos.co, paula@allos.co, daniella.guanabara@allos.co; gd-juridico@allos.com

(ii) Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01455-000, São Paulo - SP

At.: Flavia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: creditservices@opeacapital.com

(iii) Para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215 - 4º Andar – Pinheiros

CEP: 05425-020, São Paulo – SP

At: Eugênia Souza

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; e pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

11.2 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).

11.3 Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário, ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa. Para os fins deste contrato, entende-se por “VX Informa” a plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (<https://vortex.com.br>). Para a realização do cadastro é necessário acessar <https://portal.vortex.com.br/register> e solicitar acesso ao sistema.

12 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.

13 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 IV** serão retidos pela Debenturista quando do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures, na Primeira Data de Integralização, **(ii)** os valores especificados no item (ii) abaixo serão custeados diretamente pela Emissora, e **(iii)** 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\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), a ser paga assim que ocorrer a liquidação de toda emissão classificada; **(ii)** parcela única referente ao primeiro ano de monitoramento de R\$ 36.200,00 (trinta e seis mil e duzentos reais), a ser paga na data de liquidação da operação; **(iii)** parcelas anuais no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta 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:** pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão, o Agente Fiduciário, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da data de assinatura da presente Escritura de Emissão; e (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Securitizadora e/ou Emissora a título de “abort fee” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

Em caso de inadimplemento, pela Emissora, ou de reestruturação das condições da operação, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a execução das garantias, (ii) ao comparecimento em reuniões formais ou conferências telefônicas com a Emissora, os Debenturistas ou demais partes da Emissão, inclusive respectivas assembleias; (iii) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação, atas de assembleia e/ou quaisquer documentos necessários ao disposto no item seguinte; (iv) pedidos de simulação de cálculo de resgate antecipado e outras simulações; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo “Relatório de Horas”.

As parcelas citadas acima, devidas a título de remuneração do Agente Fiduciário, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

As parcelas citadas na Cláusula acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- (iv) As parcelas acima poderão ser faturadas por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ/ME nº 17.595.680/0001-36.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário, os débitos em atraso estarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die.

Despesas: Adicionalmente, a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos nesta Escritura de Emissão, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Emissora, os Debenturistas deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos Debenturistas e pela Emissora. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (a) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto nesta Escritura de Emissão 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 Emissora para cumprimento das suas obrigações; (g) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (h) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos interesses da comunhão dos Debenturistas; (i) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Debenturistas, bem como sua remuneração; (j) custos e despesas relacionadas à B3/CETIP.

O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos Debenturistas que não tenha sido saldado na forma prevista nas Cláusulas acima será acrescido à dívida da Emissora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e

antecipados pela Emissora ou pelos Debenturistas (se previamente por eles aprovado), conforme o caso.

Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário, desde que aprovadas por este, quando não obrigatórias em decorrência de alteração regulamentar ou legal, ou alteração nas características da Emissão facultarão ao Agente Fiduciário a revisão dos honorários propostos;

- (v) **remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI**, serão devidas parcelas mensais de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por série emitida, totalizando R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) 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:**
 - (a) pela prestação de serviços de custódia: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e parcelas anuais, no valor de R\$ 8.000,00 (oito 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; e
 - (b) parcela única de implantação no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro.
- (vii) **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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos 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, 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 (vinte e cinco mil reais), a ser pago em parcela única, 5 (cinco) dias úteis após a Data de Integralização;

- (c) em caso de inadimplência dos créditos vinculados à respectiva emissão, a emissão dos CRI e/ou de trabalho de consultoria sobre eventual alteração de condições operacionais e/ou estruturais da emissão após sua liquidação, bem como participação em reuniões ou conferências telefônicas, assembleias especiais presenciais ou virtuais, será devido à Securitizadora o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) incluindo alterações relacionadas a (i) reestruturação, substituição ou inclusão de novas garantias; (ii) substituição, alteração ou revolvência do lastro; (iii) características do CRI, tais como datas de pagamento/vencimento, remuneração e/ou índice de atualização monetária, fluxo financeiro e/ou pedido de carência; (iv) os covenants operacionais ou financeiros; (v) a alterações dos eventos de vencimento/recompra ou resgate antecipado dos CRI; e/ou (vi) quaisquer outras alterações relativas ao CRI e aos Documentos da Operação;
- (d) de acordo com as práticas do mercado, a remuneração descrita nas alíneas (a), (b) e (c) acima deverá ser paga no Brasil, em reais e livre de quaisquer impostos ou taxas incidentes sobre a referida remuneração, tais como Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS. Tal previsão inclui quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre a receita dos pagamentos realizados, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos mencionados já existentes. Desta forma, a Securitizadora receberá quantia equivalente àquela que teria sido recebidas e tais deduções, recolhimentos ou pagamentos não fossem necessários;
- (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 desta 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.

13.1.2 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, as Debêntures da Segunda Série e as Debêntures da Terceira 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\$ 94.000,00 (noventa e quatro mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$ 47.000,00 (quarenta e sete 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.

14 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.

15 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, 8 de março de 2024.

(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

PÁGINA DE ASSINATURAS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALLOS S.A."

ALLOS S.A.

Emissora

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

Por:

CPF:

Cargo:

Por:

CPF:

Cargo:

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	Possui Habite-se ou documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Bangu Shopping	100% da ALLOS S.A. (CNPJ 05.878.397/0001-32)	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim	sim	sim
Boulevard Shopping Belém	40% da Seriema (CNPJ 48.885.739/0001-54), 39,99% da Tiziu (cnpj 48.935.371/0001-91) (subsidiárias integral da ALLOS) 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	Sim	sim	sim
Boulevard Shopping Belo Horizonte	70% da ALLOS S.A. (CNPJ 05.878.397/0001-32) 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	4º Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG	Sim	sim	sim
Carioca Shopping	100% da Cezanne (CNPJ 14.750.461/0001-96) (subsidiária integral da ALLOS)	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,	Oitavo Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ	Sim	sim	sim

			247.262, 247.263, 247.264, 247.265, 247.266); 224.974; 225.698 a 225.737				
Caxias Shopping	65% da Tissiano (CNPJ 14.661.012/0001-71) 17,5% da XP Malls (CNPJ 28.757.546/0001-00) 17,5% Genial (CNPJ 26.499.833/0001-32)	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32.082	Registro de Imóveis da 2ª e da 4ª Circunscrições (1º e 3º distritos) de Duque de Caxias, RJ	Sim	sim	não
Franca Shopping	76,90% da Pátio Uberlândia LTDA. (CNPJ 08.430.570/0001-23) (subsidiária integral da ALLOS) 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	2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Franca, SP	Sim		não
Manauara Shopping	100% da ALLOS S.A. (CNPJ 05.878.397/0001-32)	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	Sim	sim	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	Sim	sim	sim
Parque Shopping Belém	51% da Norte Shopping Belém S.A. (CNPJ 09.268.761/0001-01) (subsidiária integral da ALLOS) 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	1º Registro de Imóveis de Belém - Pará	Sim	sim	sim
Parque Shopping Maceió	50% ALLOS Administração 01 Ltda. (cnpj 51.900.023/0001-93) (subsidiária integral da ALLOS S.A.) 50% Multiplan	Av. Comendador Gustavo Paiva, nº 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1º Registro Geral de Imóveis de Maceió, AL	Sim	sim	sim
Passeio das Águas Shopping	90% Sierra Investimentos (CNPJ 01.874.077/0001-53) (subsidiária integral da ALLOS S.A.) 10% LA Shopping Centers	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	Sim	sim	sim

Plaza Sul Shopping	30% Pátio Londrina Ltda.(CNPJ 09.191.802/0001-09) (100% subsidiária ALLOS S.A.) 30% Pátio São Bernardo Ltda. (CNPJ 07.248.815/0001-33)(100% subsidiária ALLOS S.A.) 5% ALLOS S.A. (CNPJ 05.878.397/0001-32) 25% XP Malls (CNPJ 28.757.546/0001-00) 10% RBR Malls 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	Sim	sim	sim
Shopping Campo Limpo	100% da Campo Limpo LTDA. (CNPJ 07.174.799/0001-81)(ALLOS 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	Sim	sim	não

Shopping da Bahia	46,68% da Nibal Participações S.A., (CNPJ 68.584.515/0001-10) 22,36% da Tarsila Empreendimentos e Participações LTDA. (CNPJ 32.154.783/0001-54), 2% da Hannover Consultoria e Negócios LTDA., (subsidiárias integrais da ALLOS) 10,41% da Bicar Consultores e Administradores LTDA., 18,10% do XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII (CNPJ 28.757.546/0001-00), 0,45% Zaremsshopping	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	sim	sim
Shopping Grande Rio	50% da SCGR Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ 00.285.599/0001-57) (subsidiária integral da ALLOS) 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	Sim	sim	sim
Shopping Leblon	46,10% da Altar (subsidiária integral da ALLOS) ; 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	2º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ	Sim	sim	sim

Shopping Metr�pole	99,5% da Pátio Boa Vista LTDA e 0,5% da Sierra Investimentos Brasil LTDA. (subsidiária integral da ALLOS)	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1� Ofício de São Bernardo do Campo	Sim	sim	não
Shopping Parangaba	40% da Bazille Empreendimentos e Participações LTDA (subsidiária integral da ALLOS), 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, n� 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	Registro de Imóveis da 2� Zona de Fortaleza, Ceará 2� Ofício	Sim	sim	sim
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, n� 2643, Jardim Helena, Taboão da Serra, SP, CEP 06768-200	37883	Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taboão da Serra, SP	Sim	sim	não
Via Parque Shopping	100% do FIIVPS (Aliansce Sonae det�m cotas representativas de 9,28% do patrim�nio do fundo)	Av. Ayrton Senna, n� 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	9� Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro	Sim	sim	sim

Amazonas Shopping	(38,9564%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (22,1918%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) 3,0106% SERVLEASE Empreendimentos Imobiliários Ltda (24,6878%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91); 5,8920% J&M Participações e Empreendimentos Ltda.	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	sim	sim
Catuaí Shopping Londrina	(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98)	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	sim	sim
Catuaí Shopping Maringá	100% EDRJ113 Participações Ltda. (cnpj) (subisidiária integral da BrMalls Participações S.A)	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	3ª Serventia Registral de Maringá/PR	Sim	sim	sim

Center Shopping Uberlândia	(100%) Center Shopping S.A. (CNPJ 38.720.884/0001-21) (21% BrMalls S.A. e 79% 9ine Empreendimentos Ltda.)	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	Sim	não	não
Estação BH	(100%) Companhia Brasileira de Trens Urbanos - CBTU (CNPJ 42.357.483/0001-26) *(Estação BH Empreendimentos Imobiliários Ltda. tem contrato de concessão: 60% EDRJ 113 Participações Ltda. (100% BrMall S.A.) e 40% XP Malls -FII	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	sim	não
Goiânia Shopping	(96,289%) GS Shopping Center S/A (50% Proffito Holding Participações S.A. - BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)) Gary Alano Bureli Burrel	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	sim	sim
	(100%) GS Shopping Center S/A (50% Proffito Holding Participações S.A. - BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	sim	sim

Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29) (83% BrMalls S.A.) 15% ABX Participações Ltda.; e 2% Trevi RJ Participação	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	sim	sim
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	Sim	sim	sim
Mooca Plaza Shopping	(60%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06) (5%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43) (15%) 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	Sim	sim	não

Norteshopping	(44,5454%) 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	Sim	sim	sim
	(100%) 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	Sim	sim	não
	(51%) 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	Sim	sim	não
Plaza Niterói	100% Br Malls 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	sim	sim
		Rua Quinze de Novembro, 4 - Centro, Niterói/RJ	23.359 a 23.418	2º Ofício de Justiça de Niterói Registro de Imóveis; 1ª	Sim	sim	sim

				Circunscrição de Niterói/RJ			
Rio Anil	50% BrMalls Participações S.A. 50% Athena	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72.081	1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	Sim	sim	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	Sim	sim	sim

São Luís Shopping	(50%) Houston S/A Empreendimentos e Participações (CNPJ 53.811.196/0001-10); (17%) 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); (8%) Bel-Sur - Administração e Participações Ltda (CNPJ 55.886.725/0001-10); e (10%) Kiritimati Empreendimentos Imobiliários S.A (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	Sim	sim	sim
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	Sim	sim	sim

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	sim	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	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	sim	sim

	04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,87%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12229215000168) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)						
--	---	--	--	--	--	--	--

	(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%) Vaspert 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	Sim	sim	sim
Shopping Del Rey	(35%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (45%) SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) 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	Sim	sim	sim

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	Sim	sim	não
Shopping Metrô Santa Cruz	(100%) Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO (CNPJ 62.070.362/0001-06) * Concessão em Favor da Companhia Santa Cruz (100%BrMalls Participações)	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	sim	não

Shopping Piracicaba	(36,885%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91); (38,445%) CG Participações Ltda. (100% BrMalls); (17,115%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66); (1%) JRG Patrimonial;	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1º Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Piracicaba/SP	Sim	sim	sim
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	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,	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	sim	sim

	(CNPJ 00.532.804/0001-31)		70.085 e 70.086				
Shopping Tamboré	(100%) Proffito Holding Participações S.A (CNPJ 08.741.778/0001-63) (Subsidiária 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	Sim	sim	sim
Shopping Tijuca	(100%) CIMA Empreendimentos do Brasil S.A. (CNPJ 06.351.076/0001-48) (Subsidiária 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	sim	sim

Shopping Vila Velha	(100%) Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	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	Sim	sim	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) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	sim	sim
---------------------------------	--	---	--------	---	-----	-----	-----

	Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (24,502%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
--	---	--	--	--	--	--	--

Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	sim	sim
	(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)						

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	Sim	sim	sim
---------------------	---	---	--------	---	-----	-----	-----

(B) IMÓVEL LASTRO – USUFRUTO E CESSÃO DE POSSE

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado
Shopping Vila Velha	Affinity Realty Shopping Center S.A. (CNPJ 12.122.025/0001-47)	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	R\$ 411.000.000,00	Despesas relacionadas à aquisição do direito de explorar os imóveis que compõem o Shopping Vila Velha e de auferir todo e qualquer tipo de receitas decorrentes dessa exploração, bem como do direito de	“Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse”

						usufruto dos referidos imóveis.	
--	--	--	--	--	--	---------------------------------	--

(C) DESPESAS A INCORRER (GASTO FUTURO) – CRONOGRAMA INDICATIVO DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NOS IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	1S24	2S24	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29	1S30	2S30	1S31	Total
Bangu Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Boulevard Shopping Belém					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Boulevard Shopping Belo Horizonte					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Carioca Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Caxias Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Franca Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Manauara Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Parque D. Pedro Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Parque Shopping Belém					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Parque Shopping Maceió					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Passeio das Águas Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00
Plaza Sul Shopping					R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 1.494.318,18	R\$ 16.437.500,00

[illegible]

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 Emissora 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 2020	R\$ 62.000.000,00
01 a 12 de 2021	R\$ 528.000.000,00
01 a 12 de 2022	R\$ 648.000.000,00
01 a 09 de 2023	R\$ 126.900.000,00
Total	R\$ 1.364.900.000,00

(D) PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Matrícula	Percentual da Emissão a ser destinado	Valor Aproximado	Lastro
Bangu Shopping	Rua Fonseca, nº 240, Bangu, Rio de Janeiro, RJ, CEP 21820-005	17.038 a 17.324	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Caxias Shopping	Rod. Washington Luiz, nº 2.895, Parque Duque, Duque de Caxias, RJ, CEP 25085-008	32006	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Franca Shopping	Av. Rio Negro, 1100 - Jardim Roselandia, cidade de Franca - São Paulo.	8.018 e 25.271	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Manauara Shopping	Avenida Mário Ypiranga, nº 1.300, Adrianópolis, CEP 69.057-002, Manaus - Amazonas	56.788	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Parque Shopping Belém	Rod. Augusto Montenegro, n.º 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 - 1.º pavimento	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Parque Shopping Maceió	Av. Comendador Gustavo Paiva, n.º 5945, Cruz das Almas, CEP 57038-000, Maceió, AL	173.409 a 173.623	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Passeio das Águas Shopping	Avenida Perimetral Norte, S/N, Fazenda Caveiras, Goiânia - Goiás, CEP 74.445-360	126.210	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Plaza Sul Shopping	Praça Leonor Kaupa, n.º 100, Bairro Bosque da Saúde, CEP 04151-900	136.175 a 136.690	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Campo Limpo	Estrada do Campo Limpo n.º 459, Bairro Campo Limpo, cidade e Estado de São Paulo, CEP 05777-000	429.974	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping da Bahia	Avenida Tancredo Neves, n.º 148, Salvador - Bahia.	10.404, 14.376, 30755 e 23.562	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Leblon	Av. Afrânio de Melo Franco, nº 290, Leblon, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22430-060	93.672 a 93.713	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Metr��pole	Praça Samuel Sabatini, 200 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09750-902	121.014 e 118.886	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Parangaba	Av. Germano Franck, n�� 300, Parangaba, CEP 60740-020, Fortaleza, CE	85.169	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Tab��o	Rod. Régis Bittencourt, n�� 2643, Jardim Helena, Tab��o da Serra, SP, CEP 06768-200	37.883	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Via Parque Shopping	Av. Ayrton Senna, n�� 3.000, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-904	220.313 a 220.880	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, n�� 482, Manaus/AM	12201, 12840 e 17638	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Catuaí Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81543 e 81544	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

Catuaí Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24489	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45860	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Independência Shopping	Av. Presidente Itamar Franco, 3600 - São Mateus, Juiz de Fora/MG	70.486 a 70549	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Norteshopping	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72576	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Plaza Niterói	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432 23.419 24.062 a 24.072	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Rio Anil	Av. São Luís Rei de França, 8 - Turu, São Luís/MA	72081	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping

São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	143.993 e 144.003	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
São Luís Shopping	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís/MA	44551	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping ABC	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71010	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Curitiba	R. Brg. Franco, 2300 - Batel - Curitiba / Paraná	45.647 a 45.806 45.257 49.258 a 49.271	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Estação Cuiabá	Av. Miguel Sutil, 9300 - Santa Rosa, Cuiabá/MT	31346	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Moraes, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176460	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37854	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Recife	R. Padre Carapuzeiro, 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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Tamboré	Av. Piracema nº. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85415	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

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	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	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	35,6198%	R\$ 427.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/ Usufruto
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48532	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Villa Lobos	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98230	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Top Shopping	Avenida Governador Roberto Silveira, nº 540, Centro, Nova Iguaçu/RJ	52824	1,3698%	R\$ 16.437.500,00	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta

Total	100,0000%	R\$ 1.200.000.000,00
--------------	------------------	---------------------------------

ANEXO I-A

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) sob o nº 022357, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**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 (“**Allos**”), 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 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da ALLOS S.A.*”, celebrado em [•] de [•] de 2024 (“**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 Allos S.A.									R\$ [•]
Saldo a destinar									R\$ [•]
Valor Total da Oferta									R\$ [•]

Atenciosamente,

ALLOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO II

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
1	11 de outubro de 2024	SIM	-
2	11 de abril de 2025	SIM	-
3	13 de outubro de 2025	SIM	-
4	13 de abril de 2026	SIM	-
5	13 de outubro de 2026	SIM	-
6	13 de abril de 2027	SIM	-
7	13 de outubro de 2027	SIM	-
8	12 de abril de 2028	SIM	-
9	11 de outubro de 2028	SIM	-
10	Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série	SIM	100,0000%

(B) DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES			
#	DATAS	PAGAMENTO DE JUROS	%TAI
1	11 de outubro de 2024	SIM	-
2	11 de abril de 2025	SIM	-
3	13 de outubro de 2025	SIM	-
4	13 de abril de 2026	SIM	-
5	13 de outubro de 2026	SIM	-
6	13 de abril de 2027	SIM	-
7	13 de outubro de 2027	SIM	-
8	12 de abril de 2028	SIM	-
9	11 de outubro de 2028	SIM	-
10	Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série	SIM	100,0000%

(C) DEBÊNTURES DA TERCEIRA SÉRIE

TABELA DE PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS DEBÊNTURES			
#	DATAS	PAGAMENTO DE JUROS	%TAI
1	11 de outubro de 2024	SIM	-
2	11 de abril de 2025	SIM	-
3	13 de outubro de 2025	SIM	-
4	13 de abril de 2026	SIM	-
5	13 de outubro de 2026	SIM	-
6	13 de abril de 2027	SIM	-
7	13 de outubro de 2027	SIM	-
8	12 de abril de 2028	SIM	-
9	11 de outubro de 2028	SIM	-
10	12 de abril de 2029	SIM	-
11	10 de outubro de 2029	SIM	-
12	11 de abril de 2030	SIM	50,0000%
13	11 de outubro de 2030	SIM	-
14	Data de Vencimento das Debêntures da Terceira Série	SIM	100,0000%

ANEXO III

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA ALLOS S.A.

EMISSORA

ALLOS S.A.

CNPJ

05.878.397/0001-32

LOGRADOURO

Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104

BAIRRO

Leblon

CEP

22430-060

CIDADE

Rio de Janeiro

U.F.

RJ

CARACTERÍSTICAS

Emissão de 1.000.000 (um milhão) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) séries, para colocação privada, da ALLOS S.A. ("**Debêntures**", "**Emissão**" e "**Emissora**", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 8ª (Oitava) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Até 3 (três) Séries, para Colocação Privada, da ALLOS S.A.*", datado de 8 de março de 2024, 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 6 de março de 2024 ("**RCA**"), na qual foram deliberadas, entre outras matérias: **(i)** a realização da presente 8ª (Oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até 3 (três) 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 realização da Operação de Securitização (conforme definido na Escritura de Emissão); e **(iii)** a autorização à diretoria da Emissora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão e da Operação de Securitização. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

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	[•]

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 3ª 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: Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, 1º andar, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, 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 [•] de 2024. 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, R\$[.] ([.]) para as Debêntures da Segunda Série e R\$[.] ([.]) para as Debêntures da Terceira Série.	_____ ALLOS S.A.
---	---------------------------------------

1ª via – Emissora

2ª via – Subscritor

ANEXO IV

DESPESAS

Despesas Flat

Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 25.000,00	9,65%	R\$ 27.670,17	Opea
Taxa de Administração (Primeira Parcela)	Mensal	R\$ 3.500,00	19,53%	R\$ 4.349,45	Opea
Agente Fiduciário (Implantação)	Flat	R\$ 10.000,00	16,33%	R\$ 11.951,72	Vórtx
Agente Fiduciário (Primeira Parcela)	Anual	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	Vórtx
Instituição Custodiante (Primeira Parcela)	Anual	R\$ 8.000,00	16,33%	R\$ 9.561,37	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Liquidante e Escriturador (Primeira Parcela)	Mensal	R\$ 1.200,00	16,33%	R\$ 1.434,21	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 191.750,00	0,00%	R\$ 191.750,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 10.000,00	0,00%	R\$ 10.000,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 214,90	0,00%	R\$ 214,90	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.979,00	0,00%	R\$ 2.979,00	ANBIMA
Taxa de Registro Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 41.770,00	0,00%	R\$ 41.770,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização*	Flat	R\$ 360.000,00	0,00%	R\$ 360.000,00	CVM
Total				R\$ 325.350,04	

**taxa paga anterior a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.*

***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.*

Despesas Recorrentes

Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	19,53%	R\$ 4.349,45	Opea

Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	Vórtx
Agente Fiduciário (Verificação Semestral)	Semestral	R\$ 1.200,00	9,65%	R\$ 1.328,17	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 1.200,00	0,00%	R\$ 1.200,00	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 1.080,00	0,00%	R\$ 1.080,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 8.640,00	0,00%	R\$ 7.200,00	B3
Total				R\$ 43.814,17	