

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

- (1) **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o nº 19909, na categoria B, 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 22.430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 33.3.0028170-3, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (“Devedora”); e
- (2) **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora com registro S1 perante a CVM, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, e com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o NIRE 35300157648, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de subscritora das Debêntures (conforme definidas abaixo) (“Debenturista” ou “Securitizadora”);

e, na qualidade de fiadora:

- (3) **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 22357, 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 CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCERJA sob o NIRE 33.300.332.511, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Fiadora”).

(sendo a Fiadora, em conjunto com a Devedora e a Debenturista, doravante denominados, em conjunto, como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”),

CONSIDERANDO QUE:

- (A) a Devedora tem interesse em emitir debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (conforme definida abaixo), a serem subscritas de forma privada pela Debenturista;
- (B) os recursos líquidos a serem captados, por meio das Debêntures, 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 Devedora e/ou por quaisquer sociedades controladas ou coligadas da Devedora (diretas ou indiretas), ou sociedades sob controle, direto ou indireto, da Devedora (sendo a Devedora e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”);
- (C) em razão da emissão das Debêntures pela Devedora e a subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá, uma vez integralizadas as Debêntures, direito de crédito em face da Devedora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (D) a emissão das Debêntures se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão dos CRI (conforme definidos abaixo) aos quais os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) serão vinculados como lastro;
- (E) a Securitizadora, nesta data, emitirá até 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“**CCI**”) para representar os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em Até 2 (Duas) Séries, 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, no Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“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 definido abaixo), nos termos da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo) e da Lei 14.430 (conforme definida abaixo);

- (F) os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito automático de registro, em regime de garantia firme com relação ao valor de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), nos termos da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei do Mercado de Capitais”), da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme em vigor (“Lei 14.430”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e serão destinados a investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (caso subscrevam e integralizem os CRI no âmbito da Oferta, os futuros titulares dos CRI, os “Titulares dos CRI”); e
- (G) a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário dos CRI”), a ser contratado por meio do Termo de Securitização, acompanhará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 4 abaixo;

vêm, por livre iniciativa e na melhor forma de direito, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*" (“Escritura de Emissão de Debêntures”), mediante as Cláusulas e condições a seguir.

1 AUTORIZAÇÕES

1.1 Autorização da Devedora

- 1.1.1** Em 27 de dezembro de 2024, em Reunião do Conselho de Administração da Devedora (“RCA da Devedora”), foram deliberadas e aprovadas **(i)** a realização da 12ª (décima segunda) emissão (“Emissão”) de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, da Devedora (“Debêntures”), incluindo seus termos e condições, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e do estatuto social da Devedora; e **(ii)** a realização da Operação de Securitização (conforme definida abaixo).

1.1.2 A RCA da Devedora aprovou, dentre outras características da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta (conforme abaixo definido), **(i)** a emissão em até 2 (duas) séries, tendo sido autorizada a administração da Devedora a praticar todos os atos necessários para efetivar as deliberações lá consubstanciadas, podendo, inclusive, celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e os demais documentos da Operação de Securitização e da Oferta, bem como eventuais aditamentos a esta Escritura de Emissão de Debêntures, os quais deverão formalizar o número final de séries da Emissão, assim como o volume final alocado em cada série e o valor total da Oferta, a serem definidos por meio da realização do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); e **(ii)** formalizar e efetivar a contratação dos Coordenadores (conforme definidos abaixo), do Agente Fiduciário dos CRI, dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários à implementação da Emissão, da Operação de Securitização e da Oferta, tais como escriturador dos CRI, banco liquidante dos CRI, Agência de *Rating* (conforme definida abaixo), a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), dentre outros, podendo, para tanto, negociar e assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais alterações em aditamentos.

1.2 Autorização da Fiadora

1.2.1 Em 27 de dezembro de 2024, em Reunião do Conselho de Administração da Fiadora (“RCA da Fiadora” e, em conjunto com a RCA da Devedora, as “Autorizações Societárias”), foram deliberados e aprovados, dentre outros, a prestação, pela Fiadora, da Fiança (conforme definida abaixo), bem como a autorização para que a Fiadora celebre todo e qualquer documento necessário à concretização da Operação de Securitização, da Oferta e da Fiança, incluindo, sem limitação, esta Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, os quais deverão formalizar o número final de séries da Emissão, assim como o volume final alocado em cada série e o valor total da Oferta, a serem definidos por meio da realização do Procedimento de *Bookbuilding*.

2 REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será realizada com observância aos seguintes requisitos:

2.1 Arquivamento e Publicação 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, as atas das Autorizações Societárias serão protocoladas para registro na JUCERJA e publicadas 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 Devedora e a Fiadora, conforme o caso, a: **(i)** atender a eventuais exigências formuladas pela JUCERJA de forma tempestiva, e **(ii)** enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (formato *pdf*) da ata da respectiva Autorização Societária arquivada na JUCERJA, contendo a chancela digital de inscrição na JUCERJA, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da obtenção do respectivo registro, sendo certo que o arquivamento das atas das Autorizações Societárias na JUCERJA, bem como a publicação das atas das Autorizações Societárias no Jornal de Publicação, será condição essencial para a integralização das Debêntures e liquidação dos CRI.

2.1.2 Demais atas de eventuais atos societários da Devedora e/ou da Fiadora posteriores às Autorizações Societárias, que sejam realizados em razão da presente Emissão ou da Fiança, deverão ser protocoladas para arquivamento perante a JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definidos abaixo) contados da sua realização. Cópias de tais atas devidamente registradas na JUCERJA deverão ser enviadas à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da obtenção do respectivo arquivamento.

2.2 Inscrição desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCERJA

2.2.1 Esta Escritura de Emissão de Debêntures 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 do artigo 34, inciso VIII, da Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 80”), 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 Devedora na rede mundial de computadores.

2.2.2 A Devedora obriga-se a: **(a)** realizar, às suas expensas, o protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura; **(b)** enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, uma via física ou eletrônica (em formato PDF), caso o registro seja realizado com a chancela digital, desta Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, comprovando o arquivamento na JUCERJA em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, observado que esta Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser arquivada na JUCERJA até o dia anterior à Primeira Data de Integralização (conforme definida abaixo); e **(c)** observar eventual regulamentação da CVM que venha a tratar do registro e da divulgação desta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do Artigo 62, § 5º da Lei das Sociedades por Ações.

2.2.3 Esta Escritura de Emissão de Debêntures será objeto de aditamento para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, sem a necessidade de nova aprovação societária da Devedora e/ou da Fiadora, tampouco de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas (conforme definida abaixo) e/ou em Assembleia Especial de Investidores (conforme definida abaixo). O aditamento de que trata esta Cláusula será registrado nos termos da Cláusula 2.2.2 acima.

2.3 Constituição e Registro da Fiança

2.3.1 Nos termos do artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada, em razão da Fiança a ser prestada pela Fiadora em benefício da Debenturista, a presente Escritura de Emissão de Debêntures, e seus eventuais aditamentos, deverão ser registrados no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“RTD”).

2.3.2 A Devedora obriga-se a: **(a)** realizar, às suas expensas, o protocolo desta Escritura de Emissão de Debêntures e de seus eventuais aditamentos no RTD em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva assinatura; e **(b)** enviar à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, uma via física ou eletrônica (em formato PDF), caso o registro seja realizado com a chancela digital, desta Escritura de Emissão de Debêntures e do respectivo aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures, comprovando o registro no RTD em

até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização, observado que a Escritura de Emissão de Debêntures deverá ser registrada no RTD até o dia anterior à Primeira Data de Integralização.

2.4 Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação

2.4.1 As Debêntures não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado organizado.

2.5 Anotação no “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*”

2.5.1 A Devedora 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”).

2.5.2 A Devedora deverá, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data de integralização dos CRI, enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia simples digital (formato PDF) do Livro de Registro, comprovando o registro da titularidade das Debêntures em nome da Securitizadora.

2.6 Inexigibilidade de Registro na CVM e ANBIMA

2.6.1 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.

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

2.7.1 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, para verificação da existência de demanda em relação **(i)** ao número de séries da emissão dos CRI e, conseqüentemente, ao número de séries da Emissão das Debêntures, ressalvado que qualquer uma das séries dos CRI e, conseqüentemente, qualquer uma das séries das Debêntures poderá ser cancelada, conforme resultado do Procedimento de *Bookbuilding*; **(ii)** ao volume

final da emissão dos CRI e, consequentemente, ao volume final da emissão das Debêntures; e **(iii)** à quantidade de CRI a ser efetivamente emitida, considerando a possibilidade do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional dos CRI (conforme definido abaixo), e alocada em cada uma das séries da emissão dos CRI e, consequentemente, da quantidade das Debêntures a ser efetivamente emitida e alocada em cada uma das séries (“Procedimento de Bookbuilding”).

2.7.2 Como resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, desta Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização do Contrato de Distribuição, a quantidade de CRI poderá ser aumentada pela Securitizadora, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de CRI inicialmente emitidos, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados (“Lote Adicional de CRI”). Por consequência do Lote Adicional de CRI, nos termos da Cláusula 7.4 abaixo, a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, após consulta e concordância prévia da Devedora e dos Coordenadores, em até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Debêntures inicialmente emitidas, ou seja, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, nas mesmas condições das Debêntures inicialmente ofertadas.

2.7.3 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 de Debêntures, sem necessidade de nova aprovação societária da Devedora, da Fiadora, da Debenturista e/ou dos Titulares dos CRI, tampouco de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas e/ou em Assembleia Especial de Investidores, ficando, desde já, as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento (“Aditamento do Procedimento de Bookbuilding”).

3 OBJETO SOCIAL DA DEVEDORA

3.1 A Devedora tem por objeto social: **(a)** a exploração de shopping centers, de prédios comerciais ou industriais próprios ou de terceiros; **(b)** o planejamento econômico e financeiro, desenvolvimento, comercialização, gerenciamento e implantação de shopping centers, de edifícios comerciais e/ou industriais; **(c)** a exploração de estacionamentos; **(d)** a prestação de serviços de consultoria e assessoria, gestão empresarial, planejamento e atividades correlatas, com relação à shopping centers e/ou empreendimentos comerciais de natureza semelhante; **(e)** assistência técnica para implantação, organização e funcionamento de empresas industriais, comerciais ou de outras naturezas; e **(f)** aquisição, venda e locação de imóveis para a exploração

comercial; podendo fazê-lo diretamente ou através de sociedades de cujo capital participe e/ou venha a participar.

4 DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA EMISSÃO

4.1 Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora, 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 Devedora e/ou por quaisquer sociedades sob controle, direto ou indireto, da Devedora, conforme indicados no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Imóveis” e “Destinação de Recursos”, respectivamente).

4.1.1 Observado o disposto na Cláusula 4.1 acima e em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118 (conforme definida abaixo), os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Devedora em transações cuja contraparte sejam parte(s) relacionada(s) à Devedora, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.1.2 Os recursos deverão ser destinados conforme o previsto na Cláusula 4.1.7 abaixo **(i)** até a última data de vencimento dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, ou **(ii)** até que a Devedora 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 Devedora 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.

- 4.1.3** A Devedora estima, nesta data, que a Destinação de Recursos ocorrerá conforme Anexo I desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Cronograma Indicativo”), sendo que, caso necessário, a Devedora poderá destinar os recursos provenientes desta Escritura de Emissão de Debêntures 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 Devedora 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 Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.
- 4.1.4** 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 de Debêntures (“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 Devedora 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 Devedora a enviar ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 2025 relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2025, até a data de vencimento dos CRI ou até a utilização da totalidade dos recursos obtidos, pela Devedora, no âmbito da Emissão, o que ocorrer primeiro.
- 4.1.5** O Cronograma Indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, for verificada a ocorrência de qualquer atraso ou antecipação do Cronograma Indicativo não será necessário aditar a presente Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização, tampouco implicará em um Evento de Vencimento Antecipado (conforme definido abaixo) 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.

- 4.1.6** Os recursos acima mencionados referentes à Destinação de Recursos poderão ser transferidos pela Devedora para suas Controladas (conforme definidas abaixo) 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 Devedora; **(iv)** mútuos para as Controladas e/ou investidas; ou **(v)** qualquer outra forma permitida em lei.
- 4.1.7** O Agente Fiduciário dos CRI deverá verificar, até a última data de vencimento dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos decorrentes da Emissão seja comprovada, o direcionamento de todos os recursos obtidos por meio da presente Emissão, a partir dos documentos descritos na Cláusula 4.1.4 acima, quais sejam, do Relatório de Verificação e dos Documentos Comprobatórios. O Agente Fiduciário dos CRI deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures. Adicionalmente, o Agente Fiduciário dos CRI considerará como corretas e verídicas as informações fornecidas pela Devedora.
- 4.1.8** A Devedora se compromete a apresentar ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, sempre que o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora for demandado por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, a comprovação da Destinação dos Recursos por meio de envio de cópias das notas fiscais físicas e/ou eletrônicas ou de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (conforme o caso), comprovantes dos pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, comprovantes, pedidos e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures.
- 4.1.9** Na hipótese da Cláusula 4.1.8 acima, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou a Securitizadora deverão encaminhar à Devedora uma cópia da notificação feita pelas respectivas autoridades ou órgãos reguladores, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora. Os documentos que comprovem a Destinação dos Recursos deverão ser enviados pela Devedora ao Agente Fiduciário dos CRI e/ou à Securitizadora, em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva data de recebimento, pela Devedora, da solicitação feita pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ ou pela Securitizadora ou, em menor prazo, caso assim seja necessário para

fins de cumprimento tempestivo, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais.

- 4.1.10** O Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas, nos termos desta Cláusula, em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação de Recursos aqui estabelecida, salvo em caso de solicitação por qualquer autoridade ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais, ou, ainda, em caso de solicitação dos Titulares dos CRI e observadas as informações a serem prestadas pelo Agente Fiduciário dos CRI no âmbito do relatório anual dos CRI.
- 4.1.11** A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora, os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos diretos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) em que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência direta da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula, exceto em caso de comprovada fraude, dolo ou má-fé da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme decisão transitada em julgado da qual não caiba mais recurso.
- 4.1.12** A Devedora 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 Devedora, conforme previsto no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 4.1.13** A Devedora 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 Devedora e eventualmente do Agente Fiduciário dos CRI com relação à Destinação de Recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a totalidade da Destinação dos Recursos seja efetivada.

- 4.1.14** A porcentagem destinada a cada Imóvel, conforme descrita no **Anexo I** desta Escritura de Emissão de Debêntures, 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 de Debêntures e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel.
- 4.1.15** A Devedora 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 Investidores. Caso proposta pela Devedora, tal inserção será considerada aprovada se não houver objeção por Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores (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 Investidores não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, em primeira ou segunda convocação, a proposta da Devedora para a inserção de novos imóveis será considerada aprovada.
- 4.1.16** A inserção de novos imóveis de Destinação de Recursos nos termos da Cláusula 4.1.15 acima deverá ser solicitada à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio do envio de comunicação escrita pela Devedora nesse sentido. Após o recebimento da referida comunicação, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Especial de Investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível e, caso a solicitação de inserção seja aprovada pela Securitizadora, conforme orientado em Assembleia Especial de Investidores, esta deverá ser refletida por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização, a ser celebrado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores, sendo que a assinatura de tal aditamento deverá ser realizada após a realização da Assembleia Especial de Investidores e anteriormente à efetiva alteração da destinação de recursos em questão.

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

4.1.18 A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação de Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora em razão da integralização das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.1.19 Adicionalmente, a Devedora 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.

4.1.20 Não haverá destinação de recursos para o pagamento de aluguéis.

5 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 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 Devedora 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 de Debêntures 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 primeira integralização dos CRI.
- 5.2.3** Os Créditos Imobiliários relativos às Debêntures serão vinculados aos certificados de recebíveis imobiliários da 395ª (tricentésima nonagésima quinta) emissão, em até 2 (duas) séries, da Debenturista (“CRI”), em conformidade com o estabelecido no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela BR Malls Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI (“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).
- 5.2.4** Em virtude da vinculação mencionada acima, a Devedora 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.
- 5.2.5** 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 definida abaixo) 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 Investidores”), conforme previsto no Termo de Securitização.

- 5.2.6** Para fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, “Documentos da Operação” significam, em conjunto, **(i)** esta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** o Termo de Securitização; **(iii)** a Escritura de Emissão de CCI; **(iv)** o Boletim de Subscrição das Debêntures; **(v)** o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 395ª (Tricentésima Nonagésima Quinta) Emissão, em Até 2 (Duas) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados Em Créditos Imobiliários Devidos Pela BR Malls Participações S.A.*”, a ser celebrado entre a Devedora, a Fiadora, a Debenturista e determinadas instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários responsáveis pela distribuição dos CRI (“Coordenadores”, sendo a instituição intermediária líder 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, os “Prospectos”); **(viii)** a Lâmina da Oferta (conforme definida nos Prospectos); **(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 Devedora.

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 CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1 Número da Emissão

6.1.1 Esta é a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures da Devedora.

6.2 Número de Séries

6.2.1 A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries, sendo que a quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da primeira série (“Debêntures da Primeira Série”) e/ou como Debêntures da segunda série (“Debêntures da Segunda Série” e, em conjunto com Debêntures da Primeira Série, “Debêntures”), bem como o número de séries, serão definidos 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, 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”).

6.2.2 Em caso de excesso de demanda pelos CRI, conforme apurado no Procedimento de *Bookbuilding*, a Devedora poderá, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores, decidir pela emissão do Lote Adicional de CRI e respectiva alocação das Debêntures entre as séries, ressalvado que qualquer uma das séries poderá ser cancelada.

6.2.3 A quantidade de Debêntures a ser alocada como Debêntures da Primeira Série e como Debêntures da Segunda Série será ratificada por meio de Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*.

6.3 Valor Total da Emissão

6.3.1 O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), sendo certo que, nos termos da Cláusula 2.7.2 acima, o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), totalizando até R\$625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais), em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI.

6.4 Direito de Preferência

6.4.1 Não haverá direito de preferência dos atuais acionistas da Devedora na subscrição das Debêntures.

6.5 Desmembramento das Debêntures

6.5.1 Não será admitido o desmembramento do Valor Nominal Unitário das Debêntures, da Remuneração e dos demais direitos conferidos à Debenturista.

7 CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1 Data de Emissão

7.1.1 Para todos os efeitos, a data de emissão das Debêntures será 20 de janeiro de 2025 (“Data de Emissão”).

7.2 Data de Início da Rentabilidade

7.2.1 Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a Primeira Data de Integralização das Debêntures.

7.3 Forma e Comprovação de Titularidade

7.3.1 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.

7.4 Quantidade de Debêntures

7.4.1 Serão emitidas, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Debêntures, observado que a quantidade de Debêntures poderá ser aumentada, a critério da Devedora, observado o Procedimento de *Bookbuilding*, em até 25% (vinte e cinco por cento), isto é, em até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Debêntures, totalizando até 625.000 (seiscentas e vinte e cinco mil) Debêntures, em decorrência do exercício, total ou parcial, da opção de Lote Adicional de CRI.

7.5 Valor Nominal Unitário

7.5.1 O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão (conforme definida abaixo), será de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”).

7.6 Prazo e Data de Vencimento

7.6.1 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 de Debêntures, **(i)** as Debêntures da Primeira Série terão prazo de vencimento de 1.827 (mil, oitocentos e vinte e sete) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 21 de janeiro de 2030 (“Data de Vencimento Primeira Série”); e **(ii)** as Debêntures da Segunda Série terão prazo de vencimento de 2.556 (dois mil, quinhentos e cinquenta e seis) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2032 (“Data de Vencimento Segunda Série” e, em conjunto com Data de Vencimento Primeira Série, “Datas de Vencimento”).

7.7 Colocação

7.7.1 As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei do Mercado de Capitais, e/ou ao registro perante a ANBIMA.

7.8 Prazo e Forma de Subscrição e Integralização

- 7.8.1** As Debêntures serão subscritas pela Debenturista, por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, antes da primeira integralização dos CRI, pelo que, a partir de tal data, constarão do patrimônio separado dos CRI, e serão integralizadas pela Debenturista, nos termos da Cláusula 7.8.3 abaixo, com a possibilidade de ágio (desde que aprovado pela Devedora) 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 da respectiva série, e **(ii)** que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário.
- 7.8.2** A aplicação do ágio ou deságio será realizada em função de condições objetivas de mercado, a exclusivo critério e de comum acordo entre os Coordenadores, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** alteração na taxa SELIC; **(ii)** alteração na remuneração dos títulos do tesouro nacional; **(iii)** alteração na Taxa DI; **(iv)** alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e outros) divulgadas pela ANBIMA; ou **(v)** excesso ou ausência de demanda pelos valores mobiliários, conforme verificado pelos Coordenadores. A aplicação de ágio ou deságio não importará em alteração dos custos totais (*all-in*) da Devedora.
- 7.8.3** 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, 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 Devedora 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 7.8.4 abaixo, e desde que cumpridas as condições precedentes previstas no Boletim de Subscrição.

7.8.4 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 (dezesesseis) 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 (dezesesseis) horas (exclusive), sem a incidência de juros ou correção monetária.

7.8.5 Sem prejuízo do disposto nas Cláusulas 7.8.3 e 7.8.4 acima, a Debenturista deverá envidar os melhores esforços para que a Devedora 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.

7.9 Conversibilidade

7.9.1 As Debêntures não serão conversíveis em ações da Devedora.

7.10 Espécie

7.10.1 As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, as Debêntures contarão com a Fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Cláusula 7.23 abaixo.

7.11 Atualização Monetária das Debêntures

7.11.1 O Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures não será objeto de atualização monetária.

7.12 Remuneração das Debêntures

7.12.1 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 98,00% (noventa e oito por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, “over extra-grupo”, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página *internet*

(www.b3.com.br) (“Taxa DI” e “Remuneração Primeira Série”, respectivamente).

7.12.2 Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100,00% (cem por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“Remuneração Segunda Série” e, em conjunto com a Remuneração Primeira Série, a “Remuneração”).

7.12.3 A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva série ou da última data de pagamento da respectiva Remuneração (inclusive) até a data de cálculo ou até a data de pagamento da respectiva Remuneração 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 (conforme definido abaixo), ou a data de resgate antecipado das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), o que ocorrer primeiro (exclusive). A Remuneração será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures de cada série devida no final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada série ou seu saldo, no início de cada Período de Capitalização, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produto dos fatores das Taxas DI da data de início do Período de Capitalização (inclusive) até a data de cálculo da Remuneração das Debêntures de cada série (exclusive) calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

n = número total de fatores das Taxas DI consideradas em cada Período de Capitalização, sendo “n” um número inteiro;

k = número de ordem dos fatores das Taxas DI, variando de 1 até n;

p = **(i)** 98,0000 (noventa e oito inteiros) para a Remuneração Primeira Série; e
(ii) 100,0000 (cem inteiros) para a Remuneração Segunda Série.

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

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

Onde:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela B3, ao ano, válida por 1 (um) dia útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

Observações:

- (i)** a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;
- (ii)** o fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$ é calculado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii)** efetua-se o produto dos fatores diários $\left(1 + TDI_k \times \frac{p}{100}\right)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv)** uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e

- (v) para efeito de cálculo da DIk será sempre considerado a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração das Debêntures no dia 15, será considerada a Taxa DI divulgada no dia 13 pela B3, considerando que os dias decorridos entre os dias 13, 14 e 15 são todos Dias Úteis.
- (vi) excepcionalmente, no primeiro Período de Capitalização, será capitalizado ao Fator DI um prêmio de Remuneração das Debêntures de cada série equivalente ao Fator DI de 2 (dois) Dias Úteis.

7.13 Período de Capitalização e Data de Pagamento

7.13.1 Para fins de cálculo da Remuneração, define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia: **(i)** no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) ou da Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive), conforme o caso, e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e **(ii)** no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior (inclusive) e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período (exclusive), tudo conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da Remuneração" da tabela constante do **Anexo II** à presente Escritura de Emissão de Debêntures. 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.

7.13.2 A Debenturista se compromete a enviar à Devedora, via correio eletrônico no Dia Útil imediatamente anterior a cada uma das Datas de Pagamento (conforme definidas abaixo) ou na respectiva Data de Vencimento, conforme o caso, o valor exato a ser pago na conta corrente nº 99355-9, 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 definida 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 Devedora do dever de realizar os pagamentos na data em que forem devidos; e **(ii)** a Devedora poderá utilizar, para fins do pagamento, seus próprios cálculos, nos termos dos Documentos da Operação, acrescido de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.13.3 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 de Debêntures, a Remuneração será paga mensalmente, sendo o primeiro pagamento devido em 20 de fevereiro de 2025 e, o último **(i)** na Data de Vencimento Primeira Série, para as Debêntures Primeira Série, ou **(ii)** na Data de Vencimento Segunda Série, para as Debêntures Segunda Série, conforme o caso (cada uma, uma “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Primeira Série”, ou “Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures Segunda Série”, conforme o caso e, quando conjunta e indistintamente, “Data de Pagamento da Remuneração”), conforme tabela constante do **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.14 Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

7.14.1 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 Devedora, a Fiadora, a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.

7.14.2 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 Investidores, na forma e nos prazos estipulados no Termo de Securitização e nesta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme definidos na Cláusula 9 abaixo, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, do novo parâmetro de remuneração das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis de remuneração. Caso **(i)** não haja acordo sobre o novo parâmetro de remuneração entre a Devedora 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); **(ii)** não

haja quórum de deliberação; ou **(iii)** não haja quórum de instalação em segunda convocação, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, sem multa ou prêmio, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data de encerramento da respectiva Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida Assembleia Especial de Investidores ou da data em que deveria ter sido realizada a respectiva Assembleia Especial de Investidores, observada a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, 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 Devedora. 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.

- 7.14.3** Não obstante o disposto acima, caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da respectiva Assembleia Especial de Investidores, esta não será mais realizada e a Taxa DI então divulgada, a partir da respectiva data de referência, voltará a ser utilizada para o cálculo da Remuneração, não sendo devida nenhuma compensação pela Devedora à Debenturista e/ou aos Titulares dos CRI quando da divulgação da Taxa DI.

7.15 Amortização das Debêntures

- 7.15.1** 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 de Debêntures **(i)** o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Primeira Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Primeira Série (“Data de Amortização Primeira Série”); e **(ii)** o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures Segunda Série será amortizado em 1 (uma) única parcela, na Data de Vencimento Segunda Série (“Data de Amortização Segunda Série”, em conjunto com Data de Amortização Primeira Série, “Data de Amortização” e, em conjunto

com as Datas de Pagamento da Remuneração, “Datas de Pagamento”), nos termos do **Anexo II** a esta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.16 Repactuação Programada

7.16.1 As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.

7.17 Condições de Pagamento

7.17.1 Local de Pagamento. Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Devedora no dia do respectivo pagamento, mediante depósito na Conta Centralizadora.

7.17.2 Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures devida pela Devedora, 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.

7.17.3 Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, 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.

7.17.4 Não prorrogação. O não comparecimento da Debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Devedora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou em comunicado publicado pela Devedora, 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.

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

cento) (“Encargos Moratórios”).

7.18 Publicação na Imprensa

7.18.1 As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão comunicadas pela Devedora nos termos da Cláusula 12 abaixo ou, desde que exigido por lei, publicadas no Jornal de Publicação utilizado pela Devedora para suas publicações legais, ressalvadas eventuais dispensas de publicação ou eventual permissão para utilização de meios de publicação menos onerosos para a Devedora. A Devedora 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.

7.19 Aquisição Facultativa

7.19.1 A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

7.20 Resgate Antecipado Facultativo Total

7.20.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, **(i)** a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Primeira Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série”); e/ou **(ii)** a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar o resgate antecipado facultativo total das Debêntures da Segunda Série (“Resgate Antecipado Facultativo Total 2ª Série” e, em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total 1ª Série, “Resgate Antecipado Facultativo Total”).

7.20.2 Por ocasião do Resgate Antecipado Facultativo Total, o valor devido pela Devedora será equivalente ao **(a)** Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário) de cada série a ser resgatada, conforme o caso, acrescido **(b)** da Remuneração de cada série a ser resgatada, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a Data de Pagamento da Remuneração 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 respectivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); **(c)** de prêmio equivalente a 0,37% (trinta e sete 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 7.20.3 abaixo; e **(d)** dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis. Caso a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” desta Cláusula deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

7.20.3 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 = 0,37% (trinta e sete 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) da respectiva série; 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 pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário após o referido pagamento).

7.20.4 O Resgate Antecipado Facultativo Total somente poderá ocorrer mediante comunicação individual enviada à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI (“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 **(i)** a Data do Resgate Antecipado, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** valor do Resgate Antecipado Facultativo Total, observado o disposto na Cláusula 7.20.1 acima; **(iii)** qual(is) série(s) será(ão) objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(iv)** demais informações necessárias para operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

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

7.20.6 Recebida a Comunicação de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá realizar o resgate antecipado dos CRI, nos mesmos termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

7.20.7 As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 7.20 serão canceladas pela Devedora.

7.21 Amortização Extraordinária Parcial Facultativa

7.21.1 A Devedora poderá, a seu exclusivo critério, **(i)** a partir do 30º (trigésimo) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de julho de 2027 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Primeira Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 1ª Série”); e/ou **(ii)** a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 20 de janeiro de 2028 (inclusive), realizar a amortização extraordinária parcial facultativa das Debêntures da Segunda Série (“Amortização Extraordinária Parcial Facultativa 2ª Série” e, em conjunto com a Amortização Extraordinária Parcial Facultativa da 1ª Série, “Amortização Extraordinária Parcial Facultativa”).

7.21.2 Por ocasião da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, o valor devido pela Devedora será equivalente a **(a)** parcela do Valor Nominal Unitário (ou do saldo do Valor Nominal Unitário) da respectiva série a ser amortizada, conforme o caso, acrescida **(b)** da Remuneração das Debêntures da respectiva série calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização, ou a data do pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada e demais encargos devidos e não pagos até a data da respectiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa **(c)** de 0,37% (trinta e sete centésimos por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, considerando a quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Parcial Facultativa e a Data de Vencimento Primeira Série e/ou Data de Vencimento Segunda Série, conforme o caso, calculado nos

termos da Cláusula 7.21.3 abaixo; e **(d)** dos respectivos Encargos Moratórios, caso aplicáveis (“Valor da Amortização Extraordinária”). Caso a data da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa coincida com uma Data de Pagamento da Remuneração, o prêmio previsto no item “(c)” acima deverá ser calculado após o referido pagamento, ou seja, desconsiderando a Remuneração devida até tal data.

7.21.3 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 = 0,37% (trinta e sete 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 incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série a ser amortizada, 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 pagamento da Remuneração da respectiva série, deverá ser desconsiderada a Remuneração da respectiva série devida até tal data, de forma que o PUdebênture será equivalente ao saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série após o referido pagamento).

7.21.4 A Amortização Extraordinária Parcial Facultativa somente será realizada mediante envio de comunicação à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 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 **(i)** a data de realização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; **(ii)** o valor a ser pago à Debenturista a título da Amortização Extraordinária Parcial, o qual deverá

ser calculado conforme a Cláusula 7.21.2 acima; **(iii)** qual(is) série(s) será(ão) objeto da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa; e **(iv)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa.

7.21.5 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.

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

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

7.21.8 Recebida a Notificação de Amortização Extraordinária Parcial Facultativa, a Debenturista deverá realizar a amortização extraordinária dos CRI, nos mesmos termos e condições da Amortização Extraordinária Parcial Facultativa das Debêntures, na forma estabelecida no Termo de Securitização.

7.22 Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total

7.22.1 A Devedora 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 dos CRI (“Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total”).

7.22.2 Para realizar a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, a Devedora deverá notificar, por escrito, com pelo menos 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data em que desejar realizar o resgate, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, 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 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 dos CRI, à Devedora, 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 Devedora, a partir da Primeira Data de Integralização, a qualquer momento durante a vigência das Debêntures.

7.22.3 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 série, conforme o caso, em até 5 (cinco) Dias Úteis, nos mesmos termos e condições da Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total, na forma estabelecida no Termo de Securitização (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”).

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

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

7.22.6 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.

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

7.22.8 As Debêntures resgatadas nos termos desta Cláusula 7.22 serão canceladas pela Devedora.

7.23 Garantia Fidejussória

7.23.1 A Fiadora, por este ato e na melhor forma de direito, presta fiança em favor da Debenturista, em conformidade com o artigo 818 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterado (“Código Civil”), obrigando-se solidariamente com a Devedora, em caráter irrevogável e irretratável, como fiadora, codevedora solidária e principal pagadora responsável pelo fiel, pontual e integral adimplemento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, da Devedora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive honorários advocatícios, despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos ou indenizações, bem como as obrigações relativas aos prestadores de serviço envolvidos na Operação de Securitização e todo e qualquer custo ou despesa incorrido pela Debenturista em decorrência da emissão dos CRI, inclusive honorários e despesas dos prestadores de serviços, e em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Obrigações Garantidas” e “Fiança”, respectivamente).

7.23.2 Os valores devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser pagos pela Fiadora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação enviada pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, informando-a sobre a falta de pagamento de obrigação pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures ou decretação do vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Cláusula 8 abaixo.

- 7.23.3** Os pagamentos serão realizados pela Fiadora de acordo com os procedimentos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, fora do âmbito da B3.
- 7.23.4** A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 277, 333, parágrafo único, 364, 365, 366, 368, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e seus incisos e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130, 131 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
- 7.23.5** A Fiadora sub-rogar-se-á nos direitos da Debenturista caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança, observado o limite da parcela da dívida efetivamente por ela honrada, observado o disposto na Cláusula 7.23.6 abaixo.
- 7.23.6** A Fiadora, desde já, concorda e se obriga a, somente após a integral liquidação de todos os valores devidos à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, exigir e/ou demandar a Devedora em decorrência de qualquer valor que tiverem honrado nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 7.23.7** A Fiadora concorda e se obriga a, caso receba qualquer valor da Devedora em decorrência de qualquer valor que tiver honrado nos termos das Debêntures e/ou desta Escritura de Emissão de Debêntures antes da integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, repassar, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu recebimento, tal valor à Debenturista, para pagamento aos Titulares dos CRI.
- 7.23.8** Em hipótese alguma, eventual discussão judicial entre a Fiadora e a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI implicará em atraso ou suspensão de cumprimento das obrigações assumidas pela Devedora e pela Fiadora.
- 7.23.9** A Fiança poderá ser executada e exigida, judicial ou extrajudicialmente pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, quantas vezes forem necessárias até a integral e efetiva liquidação de todas as Obrigações Garantidas.
- 7.23.10** A Fiança permanecerá válida e plenamente eficaz em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações nesta Escritura de Emissão de Debêntures.
- 7.23.11** A presente Fiança, prestada em caráter irrevogável e irretratável, entra em vigor na Data de Emissão e permanecerá válida até a data do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.23.12 Cabe à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, requerer a execução judicial ou extrajudicial da Fiança prevista na Cláusula 7.23.1 acima e seguintes desta Escritura de Emissão de Debêntures, uma vez verificada qualquer hipótese de insuficiência ou inadimplemento de pagamento de quaisquer valores, principais ou acessórios, devidos pela Devedora e/ou pela Fiadora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

7.23.13 Fica desde já certo e ajustado que a inobservância, pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, dos prazos para execução da Fiança em favor dos Debenturistas não ensejará, sob hipótese nenhuma, a perda de qualquer direito ou faculdade aqui previsto.

7.23.14 Nenhuma objeção ou oposição da Devedora poderá, ainda, ser admitida ou invocada pela Fiadora com o fito de escusar-se do cumprimento de suas obrigações perante a Debenturista e/ou os Titulares dos CRI.

7.23.15 As obrigações da Fiadora aqui assumidas não serão afetadas por atos ou omissões que possam exonerá-la de suas obrigações ou afetá-la, incluindo, mas não se limitando, em razão de: **(i)** qualquer extensão de prazo ou acordo entre a Devedora e a Debenturista, com a prévia anuência da Fiadora; **(ii)** qualquer novação ou não exercício de qualquer direito da Debenturista contra a Devedora; e **(iii)** qualquer limitação ou incapacidade da Devedora, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

7.23.16 A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data de pagamento integral das Obrigações Garantidas.

7.23.17 Com base nas informações financeiras trimestrais da Fiadora relativas ao período de 9 (nove) meses encerrado em 30 de setembro de 2024, o patrimônio líquido da Fiadora é de R\$14.710.918.000 (quatorze bilhões, setecentos e dez milhões e novecentos e dezoito mil reais), sendo certo que o referido patrimônio líquido poderá ser afetado por outras obrigações, inclusive garantias reais ou fidejussórias, assumidas e/ou que venham a ser assumidas pela Fiadora perante terceiros.

8 VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1 Observado o disposto nas Cláusulas 8.2 e Cláusula 8.3 abaixo, na ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado (conforme abaixo definido), serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto desta Escritura de Emissão de Debêntures, e será exigido o pagamento, pela Devedora, no prazo mencionado na

Cláusula 8.5 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 Devedora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

8.2 Ocorrendo qualquer um dos eventos indicados abaixo, não sanados nos respectivos prazos de cura, as obrigações decorrentes das Debêntures tornar-se-ão, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, 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, da Devedora, da Fiadora 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 Fiadora na referida Controlada Relevante, sejam incorporados ou de qualquer forma adquiridos pela Fiadora e/ou qualquer de suas controladas diretas ou indiretas. Entende-se por "Controladas Relevantes" as controladas, diretas ou indiretas, da Fiadora em que: **(a)** a Fiadora 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 Fiadora; ou **(b)** a Fiadora 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 Fiadora, com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora;

- (ii) decretação de falência da Devedora e/ou da Fiadora, requerimento de autofalência pela Devedora e/ou Fiadora ou pedido de falência da Devedora e/ou da Fiadora formulado por terceiros e não elidido no prazo legal;
- (iii) não pagamento pela Devedora e/ou da Fiadora de quaisquer de suas obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, na respectiva data de vencimento, não sanada no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado de seu vencimento;
- (iv) pedido de recuperação judicial ou recuperação extrajudicial ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, formulado pela ou em face da Devedora e/ou da Fiadora, 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 Devedora e/ou da Fiadora 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 Devedora e/ou da Fiadora e/ou de quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, 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\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas. Entende-se por “Controladas” a definição dada a partir dos artigos 116 e 243, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, de qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral irrecorrível contra a Devedora e/ou a Fiadora e quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, em valor unitário ou agregado, desde que passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três

milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas;

- (viii) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pela Fiadora sobre a validade, nulidade e exequibilidade desta Escritura de Emissão de Debêntures, da Fiança e/ou quaisquer dos documentos da emissão;
- (ix) na hipótese de a Devedora e/ou a Fiadora e/ou qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora praticar qualquer ato visando a anular, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, esta Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança e/ou qualquer documento relativo à Emissão;
- (x) caso a Devedora 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 (“Receita Mínima Consolidada Oriunda do Setor Imobiliário”), sendo certo que a Devedora 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 Devedora e/ou pela Fiadora, conforme o caso, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures sem prévia autorização dos Titulares dos 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.

8.3 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 de Debêntures, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures:

- (i) se a Emissão das Debêntures, as Autorizações Societárias, a Escritura de Emissão de Debêntures, a outorga da Fiança ou qualquer uma de suas disposições forem declaradas inválidas, nulas ou inexecutíveis, por meio de decisão judicial, desde que os efeitos da referida decisão judicial não sejam suspensos no prazo legal;
- (ii) caso esta Escritura de Emissão de Debêntures ou a Fiança seja, por qualquer motivo, resilida, 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 Devedora ou a Fiadora que resulte, imediatamente após a sua realização, caso a Fiadora venha a ter controle definido, em alteração ou transferência de controle da Fiadora ou sua sucessora, conforme aplicável, exceto **(a)** se a operação não implicar na redução do último *rating* anual da Fiadora 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 Fiadora vigente à época da operação, observado o quórum estabelecido no Termo de Securitização, a ser convocada pela Securitizadora após ter sido comunicado pela Devedora, e realizada no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação (cada uma, uma “Operação Societária Autorizada”);
- (iv) caso ocorra alteração do controle da Devedora, exceto se a Fiadora permanecer como controladora direta ou indireta da Devedora;
- (v) descumprimento, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de qualquer obrigação não pecuniária, prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, 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 de Debêntures;
- (vi) se a Devedora e/ou a Fiadora e/ou quaisquer das Controladas da Devedora ou da Fiadora, diretas ou indiretas, sofrerem protesto de título em valor, individual ou agregado, passível de ser demandado concomitantemente, igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil reais) ou seu equivalente em outras moedas, por cujo pagamento sejam responsáveis, inclusive na qualidade de garantidoras, exceto se no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do respectivo protesto, **(a)** houver o cancelamento ou o respectivo protesto tenha sido sustado; **(b)** a exequibilidade do protesto for suspensa por decisão judicial; ou **(c)** houver apresentação de garantias para fins

de garantir o juízo e esta seja aceita pelo juízo;

- (vii)** não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, que sejam necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por qualquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, diretas ou indiretas, exceto **(1)** se a solicitação de renovação tenha sido realizada tempestivamente, nos termos da legislação aplicável; ou **(2)** se dentro do prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar da data de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora ou a Fiadora, conforme o caso, comprove a existência de provimento jurisdicional **(a)** autorizando a regular continuidade de suas respectivas atividades até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização ou **(b)** que suspenda os efeitos, de tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão; ou **(3)** se tal não obtenção, não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não gere Efeito Adverso Relevante ou não impacte adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora. Considera-se “Efeito Adverso Relevante” qualquer efeito adverso e relevante: na capacidade de pagamento da Devedora e/ou da Fiadora que afetem suas obrigações relativas às Debêntures; e/ou na situação financeira, nos negócios, nos bens, ou nos resultados operacionais da Devedora, da Fiadora e/ou das Controladas Relevantes;
- (viii)** se as declarações e garantias prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora nesta Escritura e/ou nos Documentos da Operação se provarem conhecidamente pela Devedora falsas ou, em seus aspectos materiais, insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes e desatualizadas na data em que forem prestadas;
- (ix)** ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, a totalidade ou parte substancial dos ativos, propriedades, das ações do capital social da Devedora e/ou da Fiadora, desde que, cumulativamente, **(a)** tal ato gere Efeito Adverso Relevante; e **(b)** o referido ato praticado por autoridade governamental não seja contestado, tendo sido obtido efeito suspensivo dos seus efeitos, em até 30 (trinta) dias contados da data da sua ocorrência;
- (x)** **(a)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas aplicáveis à Devedora e à Fiadora 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 14.133, de 1º de abril de

2021 (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, de 7 de dezembro de 1940, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos da lei e decreto acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Devedora em questão, relacionados a esta matéria, conforme alterado(a)(s) e o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e a *UK Bribery Act*, conforme venham a ser aplicáveis à Devedora (“Leis Anticorrupção”); ou **(b)** descumprimento de qualquer obrigação decorrente de quaisquer das normas que versam sobre a prática, pela Devedora e/ou pela Fiadora, de atos que importem trabalho infantil, trabalho análogo ao escravo ou proveito criminoso da prostituição;

- (xi)** se a Fiadora 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 Fiadora, calculado com base nas informações anuais consolidadas gerenciais divulgadas regularmente pela Fiadora, 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 Fiadora, 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 Devedora realize uma Oferta Facultativa de Resgate Antecipado Total das Debêntures, de acordo com o procedimento descrito na Cláusula 7.22; ou **(d)** tal venda, cessão ou alienação for requerida por autoridade governamental, incluindo o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, como uma condição para a aprovação de aquisição de ativos pela Devedora e/ou pela Fiadora. 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 Facultativa de Resgate Antecipado Total. Para fins deste item, “**NOI**” considera a receita bruta dos *shoppings* (sem incluir receita de serviços), somado ao resultado do

estacionamento e descontados os custos operacionais dos *shoppings* e provisão para devedores duvidosos;

- (xii)** inadimplemento, pela Devedora e/ou pela Fiadora e/ou por quaisquer das Controladas da Devedora e/ou da Fiadora, 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\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil 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 dos CRI, que o pagamento não era devido, por qualquer razão;
- (xiii)** realização de redução de capital social da Devedora e/ou da Fiadora, após a Data de Emissão, sem a prévia anuência dos Titulares dos CRI, exceto **(1)** se para fins de absorção de prejuízos acumulados ou em decorrência de Operação Societária Autorizada; ou **(2)** exclusivamente no caso da Devedora, se a parcela objeto de redução de capital social for integralmente transferida à Fiadora, sendo certo que, nessas hipóteses, a redução do capital social fica desde já autorizada, independentemente da formalidade prevista no artigo 174, §3º da Lei das Sociedades por Ações;
- (xiv)** realização de qualquer distribuição e/ou pagamento de dividendos pela Devedora e/ou pela Fiadora, de juros sob capital próprio ou de qualquer tipo de participação nos resultados pela Devedora e/ou pela Fiadora, 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 Devedora e/ou da Fiadora em vigor na Data de Emissão;
- (xv)** exclusão das atividades principais desenvolvidas pela Fiadora constantes do seu objeto social nesta data relacionadas ao setor imobiliário, sendo certo que, para fins de esclarecimento, a Fiadora poderá adicionar atividades ao seu objeto social desde que tais adições não impliquem na exclusão das suas atividades principais;

(xvi) não observância, pela Fiadora, 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 2025:

(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 (xvi), aplicar-se-ão as seguintes definições:

“Dívida Líquida” significa, com base nas mais recentes demonstrações financeiras anuais completas da Fiadora 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 Fiadora 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 Fiadora com base no balanço contábil destas sociedades refletindo os meses de referido exercício social até o momento de sua aquisição ou incorporação pela Fiadora.

8.3.2 Para fins da deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado prevista na Cláusula 8.3 acima, a decisão da Debenturista deverá seguir o que vier a ser decidido pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que em caso de não atingimento dos quóruns descritos na Cláusula 8.3.3 e/ou em caso de não instalação da Assembleia Especial de Investidores, em segunda convocação, 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.

8.3.3 A Assembleia Especial de Investidores que deliberará a decisão da Debenturista sobre a não consideração do vencimento antecipado previsto na Cláusula 8.3 acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observado que as deliberações relativas à não declaração de vencimento antecipado das Debêntures na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático serão tomadas por **(i)** quando em primeira convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou **(ii)** quando em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) um dos Titulares dos CRI presentes, desde que presentes à Assembleia Especial de Investidores, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, observados os demais termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização.

8.3.4 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 Investidores.

8.4 A ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 8.2 e 8.3 acima deverá ser prontamente comunicada pela Devedora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI, ao ter ciência da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nas Cláusulas 8.2 e 8.3 acima, mesmo que

por meio de referida notificação, deverá notificar a Devedora no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da ciência, acerca do vencimento antecipado das Debêntures.

- 8.4.1** O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou no Termo de Securitização, pela Debenturista, pelo Agente Fiduciário dos CRI ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de considerar ou declarar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.
- 8.5** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, a Devedora se obriga a resgatar a totalidade das Debêntures, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do Preço de Resgate das Debêntures, não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, da data em que a Devedora receber carta encaminhada pela 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 dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos deste Termo de Securitização. O resgate deverá ocorrer mediante depósito na Conta Centralizadora.
- 8.6** Os valores mencionados nas Cláusulas 8.2 e 8.3 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.
- 8.7** Para os fins do disposto no item “(xvi)” da Cláusula 8.3. acima, os Índices Financeiros deverão ser calculados anualmente pela Fiadora com base nas normas contábeis vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras da Fiadora, bem como nas informações financeiras e gerenciais constantes nas divulgações de resultados anuais da Fiadora 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 (i), subitem (a), da Cláusula 10.1 abaixo. Desse modo, a Fiadora 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 Fiadora que, por sua vez, serão auditadas pelos

auditores independentes da Fiadora à época, devidamente registrados na CVM. A Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, auxiliará à Debenturista no entendimento das informações contábeis a ela fornecidas nos termos desta Cláusula para que a Debenturista possa verificar os Índices Financeiros. Fica certo e ajustado que a Debenturista verificará os Índices Financeiros com base nas informações encaminhadas pela Devedora ou pela Fiadora nos termos do presente item, não cabendo à Debenturista verificar a composição das rubricas que integram o cálculo dos Índices Financeiros.

9 ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

9.1 A presente Cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão de Debêntures, 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 de Debêntures. 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.

9.2 Enquanto a Securitizadora for titular da totalidade das Debêntures, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o que vier a ser deliberado pelos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores, nos termos do Termo de Securitização. Caso **(i)** a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada em segunda convocação; ou **(ii)** ainda que instalada em segunda convocação, a Assembleia Especial de Investidores, 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 dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, enquanto titular de Debêntures, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

9.2.1 Fica desde já certo e ajustado que a Debenturista somente poderá se manifestar em Assembleia Geral de Debenturistas, conforme instruídos pelo Agente Fiduciário dos CRI ou qualquer representante legal dos Titulares dos CRI, após ter sido realizada uma Assembleia Especial de Investidores de acordo com o Termo de Securitização.

9.3 Observado o disposto no Termo de Securitização, exceto se de outra forma estabelecido nesta Escritura de Emissão de Debêntures, as deliberações em Assembleia Especial de Investidores realizadas em conjunto ou por cada uma das séries dos CRI, conforme o caso, serão tomadas pelos votos favoráveis **(i)** em primeira convocação, de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, e **(ii)** em segunda convocação, de Titulares dos CRI em Circulação que representem a maioria dos presentes na respectiva Assembleia Especial de Investidores.

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

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

9.5 A Debenturista se compromete a não aditar o Termo de Securitização para alterar quaisquer dos quóruns previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures sem que tenha obtido aprovação prévia expressa e por escrito da Devedora nesse sentido.

10 OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA DEVEDORA E DA FIADORA

10.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e na legislação e regulamentação aplicáveis, a Devedora e a Fiadora, conforme o caso, se obrigam ainda a:

(i) enviar à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, 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 Fiadora, com todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos Índices Financeiros e dos limites estabelecidos nos documentos da emissão, sob pena de impossibilidade de verificação pela Debenturista, podendo esta solicitar à Fiadora e/ou aos auditores independentes da Fiadora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários. A verificação, pela Debenturista, dos Índices Financeiros de que trata este item deverá ser efetuada em até 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento da cópia das referidas demonstrações financeiras, sendo certo que, caso a Debenturista não proceda à verificação dos Índices Financeiros no prazo de 10 (dez) Dias Úteis retromencionado, (i) este atraso não deverá acarretar a verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, e (ii) o Agente Fiduciário deverá convocar Assembleia Especial de Investidores para que os Titulares de CRI possam deliberar sobre os efeitos do descumprimento da referida obrigação pela Debenturista, sem prejuízo de eventuais implicações decorrentes da eventual não observância dos Índices Financeiros pela Fiadora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (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 dos 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 Devedora e/ou à Fiadora;

- (d) cópia de qualquer intimação de decisão judicial, administrativa ou arbitral que implique em condenação da Devedora e/ou da Fiadora a obrigação cujo cumprimento implique dispêndio igual ou superior a R\$ 53.150.000,00 (cinquenta e três milhões, cento e cinquenta mil 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 8 acima, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis; 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 Devedora ou pela Fiadora, conforme o caso, comunicando as autoridades cabíveis, conforme aplicável; e
 - (f) com relação à Devedora, 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) com relação à Devedora, 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 9 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 Devedora, da Fiadora 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 Devedora e/ou a Fiadora 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 Devedora e/ou da Fiadora, terceiros que atuem em favor ou benefício da Devedora e/ou da Fiadora; **(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 de Emissão de Debêntures exclusivamente por meio de transferência bancária; e **(f)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato praticado pela Devedora, pela Fiadora, suas Controladas, diretas e indiretas, e respectivos diretores e empregados, ao representar a Devedora e/ou a Fiadora, 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)** 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 Devedora e à Fiadora, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor; e **(b)** a legislação e regulamentação trabalhista, especialmente aquelas relativas a saúde e segurança ocupacional (“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 Devedora e/ou da Fiadora. 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 a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 1 (um) Dia Útil contado de sua ocorrência, sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Devedora e/ou da Fiadora;
- (xi)** manter adequadamente segurados no padrão atualmente utilizado pela Devedora e/ou pela Fiadora 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 de Debêntures, seus eventuais aditamentos e os atos societários da Devedora e/ou da Fiadora, bem como demais despesas que sejam de sua responsabilidade;
- (xiii)** com relação à Devedora, 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)** em relação a Devedora, 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 dos CRI, sobre eventual autuação da Devedora e/ou da Fiadora 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 Devedora e/ou para a Fiadora ou impactem adversamente de forma material a reputação da Devedora e/ou da Fiadora, 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 CVM 80, bem como observar as disposições da Resolução CVM 44, apresentando nos prazos legais ao público as decisões tomadas pela Devedora e/ou pela Fiadora 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 dos CRI, 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 dos CRI, 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 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, sendo que referida atualização ocorrerá ao longo de cada ano calendário; **(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 dos CRI os relatórios de classificação de risco relativos aos 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 dos CRI 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 Devedora deverá **(i)** contratar outra agência de *rating* sem necessidade de aprovação da Debenturista, bastando notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI 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 Devedora e/ou da Fiadora; 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 Devedora, bem como cópias de todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas da Devedora e/ou da Fiadora, 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.

11 DECLARAÇÕES DA DEVEDORA E DA FIADORA

11.1 A Devedora e a Fiadora, conforme o caso, declaram, nesta data, que:

- (i)** são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes 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)** em relação a Devedora, está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, 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)** em relação a Fiadora, está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive as societárias, à celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, bem como à outorga da Fiança, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e os constantes de seu estatuto social necessários para tanto;
- (v)** os seus representantes legais que assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes nos termos do estatuto social da Devedora e da Fiadora 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;
- (vi)** têm, 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 Devedora e/ou da Fiadora, conforme o caso;
- (vii)** a celebração e o cumprimento de suas obrigações previstas nesta Escritura não infringem ou contrariam: **(a)** qualquer contrato ou documento no qual a Devedora e/ou a Fiadora, conforme o caso, 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 Devedora e/ou da Fiadora, ou **(3)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Devedora ou a Fiadora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; ou **(c)** qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete a Devedora e/ou a Fiadora ou quaisquer de seus bens e propriedades;

- (viii)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Devedora e/ou da Fiadora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto **(A)** pelo registro desta Escritura de Emissão de Debêntures na JUCERJA; **(B)** pelo arquivamento das atas das Autorizações Societárias na JUCERJA; **(C)** pela publicação das atas da Autorizações Societárias no Jornal de Publicação; e **(D)** pelo registro desta Escritura de Emissão de Debêntures no RTD;
- (ix)** estão 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;
- (x)** têm plena ciência e concorda integralmente com a forma e condições das Debêntures e desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xi)** têm 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;
- (xii)** 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;
- (xiii)** as demonstrações financeiras auditadas da Devedora e da Fiadora relativas aos exercício social encerrado em 2023, bem como as informações trimestrais da Devedora e da Fiadora referentes ao período encerrado em 30 de setembro de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira consolidada da Devedora e da Fiadora 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 de Debêntures, **(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 Devedora e/ou da Fiadora, incluindo por obrigações *off-balance*;

- (xiv)** esta Escritura constitui obrigação legal, válida, eficaz e vinculante da Devedora e da Fiadora, exequível de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil;
- (xv)** cumprem e fazem com que seus conselheiros, diretores, empregados, no exercício de suas funções e agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da Fiadora, e suas Controladas cumpram as Leis Anticorrupção, bem como que:
 - (a)** não foram citadas ou intimadas 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 Devedora e/ou da Fiadora, bem como, não tem conhecimento de que seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, agindo em nome e benefício da Devedora e/ou da Fiadora incorreram em tais práticas, exceto conforme o descrito no último arquivamento dos Formulários de Referência da Devedora e da Fiadora disponível na data de assinatura desta Escritura; **(b)** abstêm-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)** mantêm, 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 financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e crime organizado; e **(e)** não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria;
- (xvi)** cumprem e envidam melhores esforços para que suas Controladas cumpram a Legislação Socioambiental decorrente das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, procedem 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 Devedora e/ou da Fiadora;

- (xvii)** cumprem, e suas Controladas cumprem, com a Legislação de Proteção Social;
- (xviii)** 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 Devedora e/ou da Fiadora;
- (xix)** **(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;
- (xx)** o registro de emissor de valores mobiliários da Devedora e da Fiadora está atualizado perante a CVM;
- (xxi)** não há qualquer ligação entre a Devedora e a Fiadora e o Agente Fiduciário dos CRI que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções; e
- (xxii)** inexistem em relação à Devedora, à Fiadora 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 de Debêntures.

11.2 Caso quaisquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pela Fiadora nesta Escritura de Emissão de Debêntures tornem-se total ou parcialmente falsas ou enganosas, ou ainda, inverídicas, incompletas, insuficientes, inconsistentes, imprecisas, desatualizadas ou incorretas, na data em que foram prestadas, a Devedora se compromete a notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

12 COMUNICAÇÕES

12.1 As comunicações a serem realizadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser efetuadas por escrito e enviadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Devedora:

BR MALLS PARTICIPAÇÕES 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.: +55 (21) 3138-9800

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

(ii) Para a Fiadora:

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.: +55 (21) 3138-9800

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

(iii) Para a Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa

01.455-000 – São Paulo – SP

At: Sra. Flávia Palácios

Tel.: +55 (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com /

monitoramento.credito@opeacapital.com / serv.corp@opeacapital.com /

securitizadora@opeacapital.com

(iv) Para o Agente Fiduciário dos CRI:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 302, 303 e 304

Barra da Tijuca

CEP 22.640- 102, Rio de Janeiro, RJ

At: Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Telefone: +55 (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

- 12.2** 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).

13 PAGAMENTO DE TRIBUTOS

- 13.1** Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pela Devedora, 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 de Debêntures. 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 Devedora 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 Devedora 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 de Debêntures, os quais deverão ser liquidados, pela Devedora, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.
- 13.2** A Devedora não será responsável pelo pagamento de quaisquer tributos que venham a incidir sobre o pagamento de rendimentos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou que de qualquer outra forma incidam sobre os Titulares dos CRI em virtude de seu investimento nos CRI.

- 13.3** Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. A Devedora não será responsável pela realização de qualquer pagamento adicional à Securitizadora e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer alteração na legislação tributária ou na tributação aplicável aos CRI, conforme descrito acima.

14 DESPESAS

- 14.1** Sem prejuízo do disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures, 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 Devedora, 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 14.2 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\$110.000,00 (cento e dez 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\$20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga na data de liquidação da operação; e **(iii)** parcelas anuais no valor de R\$90.000,00 (noventa mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do ano subsequente à data de vencimento da parcela (ii) acima mencionada;
- (iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI:** pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e desta Escritura de Emissão de Debêntures, o Agente Fiduciário dos CRI, ou a instituição que vier a substituí-lo nessa qualidade:

Serão devidos ao Agente Fiduciário dos CRI honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: **(i)** parcelas anuais no valor de R\$13.000,00 (treze mil reais), sendo o primeiro pagamento devido até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e os seguintes no mesmo

dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário; e **(ii)** parcelas semestrais no valor de R\$1.200,00 (mil e duzentos reais), à título de verificação da destinação dos recursos pela Devedora, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados.

Ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, a primeira parcela de honorários será devida, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Devedora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a **(a)** análise de edital; **(b)** participação em calls ou reuniões; **(c)** conferência de quórum de forma prévia a assembleia; **(d)** conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e **(e)** aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, “relatório de horas” é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

Caso ocorra o resgate antecipado dos CRI, se assim previsto nos Documentos da Operação, ou caso ocorra o vencimento antecipado dos CRI, e não tenha sido comprovada a destinação da totalidade dos recursos captados, observado o Ofício Circular CVM SRE 01/21, a Devedora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.

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

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

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 dos CRI nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida ao Agente Fiduciário dos CRI, 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. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos CRI durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Securitizadora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao(s) titular(es) do(s) CRI.

Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelo(s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

O Agente Fiduciário dos CRI não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Devedora ou pelos Titulares dos CRI (se previamente por eles aprovado), conforme o caso.

Eventuais obrigações adicionais ao Agente Fiduciário dos CRI, 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 dos CRI a revisão dos honorários propostos.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário dos CRI, que criarem responsabilidade para os investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos investidores reunidos em Assembleia Especial de Investidores.

O Agente Fiduciário dos CRI não fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos investidores. Neste sentido, o Agente Fiduciário dos CRI não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos investidores e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos investidores ou à Securitizadora.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário dos CRI assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração.

(iv) remuneração do escriturador dos CRI e do banco liquidante dos CRI, serão devidas parcelas mensais de R\$800,00 (oitocentos reais) por série emitida, totalizando R\$1.600,00 (mil e seiscentos reais) a título de remuneração, atualizados anualmente, em janeiro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA e, em caso de extinção, outro índice substituto constante na lei;

(v) 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); e **(ii)** 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.

(vi) remuneração da Debenturista (na qualidade de Securitizadora):

(a) pela administração do Patrimônio Separado, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R\$3.500,00 (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, até o resgate total dos CRI. Caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional de R\$600,00 (seiscentos reais) por hora-homem em cada nova Data de 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, em até 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\$20.000,00 (vinte 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;
- (vii)** custos devidos às instituições financeiras onde se encontrem abertas a Conta Centralizadora que decorram da abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
- (viii)** todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização dos seus créditos, nos termos previstos no Termo de Securitização;

- (ix)** honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditor independente para auditoria do Patrimônio Separado, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI;
- (x)** despesas relativas à publicação de quaisquer avisos exigidos pela CVM no âmbito da emissão dos CRI;
- (xi)** despesas relativas ao registro desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;
- (xii)** despesas com as publicações eventualmente necessárias, nos termos dos Documentos da Operação;
- (xiii)** as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI assumir a sua administração; e
- (xiv)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários.

14.1.1 Quaisquer despesas não mencionadas na Cláusula 14.1 acima e relacionadas à manutenção da Operação de Securitização serão de responsabilidade única e exclusiva da Devedora, 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.

14.2 A Debenturista descontará do Preço de Integralização das Debêntures (na proporção que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série representam em relação ao saldo devedor total) um montante para constituição de um fundo de despesas para pagamento das Despesas indicadas acima, que será mantido na Conta Centralizadora durante toda a vigência dos CRI (“Fundo de Despesas”). O valor inicial do Fundo de Despesas será de R\$55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), observado o valor mínimo do Fundo de Despesas correspondente a R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), durante toda a vigência dos CRI.

14.2.1 Os valores necessários para o pagamento das Despesas e para constituição do Fundo de Despesas terão prioridade, sendo certo que a Devedora somente receberá qualquer quantia referente ao Preço de Integralização das Debêntures após o pagamento e desconto dos valores aqui previstos.

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

14.2.3 Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado.

14.2.4 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2 acima, caso os recursos existentes no Fundo de Despesas para pagamento das Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos, tais Despesas deverão ser arcadas pela Debenturista com os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado e reembolsados pela Devedora, nos termos da Cláusula 14.2.5 abaixo.

- 14.2.5** As Despesas que, nos termos da Cláusula 14.2.4 acima, sejam pagas pela Debenturista com os recursos do Patrimônio Separado serão reembolsadas pela Devedora 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.
- 14.2.6** 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 Devedora com as penalidades previstas na Cláusula 14.3 abaixo, ou somente se **(i)** a Devedora não efetuar tal pagamento com as penalidades previstas na Cláusula 14.3 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 dos CRI que arquem com o referido pagamento mediante aporte de recursos no Patrimônios Separado.
- 14.2.7** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2.5 acima, na hipótese da Cláusula 14.2.6 acima, os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores 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 Devedora. As despesas que eventualmente não tenham sido quitadas na forma desta Cláusula 14.2.7 serão acrescidos à dívida da Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários, e deverão ser pagos de acordo com a ordem de alocação de recursos prevista no Termo de Securitização.
- 14.2.8** Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com eventual obrigação de realização de aportes de recursos no Patrimônio Separado, para custear eventuais despesas necessárias a salvaguardar seus interesses, a 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.
- 14.2.9** Em nenhuma hipótese a Debenturista incorrerá em antecipação de Despesas e/ou suportará Despesas com recursos próprios.

- 14.3** No caso de inadimplemento no pagamento ou reembolso pela Devedora de qualquer das despesas, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento).
- 14.4** Caso a Devedora 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 Devedora pelos valores por ela pagos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio dos comprovantes de pagamentos à Debenturista.
- 14.5** Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pelo regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que os recursos depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados, pela Debenturista, na qualidade de titular da Conta Centralizadora, nos Investimentos Permitidos (conforme definidos abaixo), não sendo a Debenturista responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade. Os resultados decorrentes desse investimento integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.
- 14.5.1** Para fins desta Escritura de Emissão, “Investimentos Permitidos” significa, quando em conjunto, **(i)** certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; **(ii)** quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, com liquidez diária; e/ou **(iii)** operações compromissadas, com liquidez diária, realizadas junto a qualquer instituições financeiras que tenham a classificação de risco no mínimo equivalente a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País.

15 DISPOSIÇÕES GERAIS

- 15.1** Esta Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.
- 15.2** Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

- 15.3** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Devedora e/ou da Fiadora 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.
- 15.4** 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.
- 15.5** As palavras e os termos constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, 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 de Debêntures, 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.
- 15.6** As Partes declaram, mútua e expressamente, que a presente Escritura de Emissão de Debêntures 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.
- 15.7** Esta Escritura de Emissão de Debêntures 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 de Debêntures 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 de Debêntures.
- 15.8** As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos 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 dos CRI; **(v)** expressamente permitidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Demais Documentos da Operação; ou **(vi)** para cumprir eventuais exigências realizadas pela JUCERJA para registro desta Escritura de Emissão de Debêntures.

15.9 As Partes reconhecem que as declarações de vontade das Partes mediante assinatura digital se presumem verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo art. 10 e seus parágrafos da Medida Provisória 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 de Debêntures, e seus anexos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto na presente cláusula.

15.10 As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, a data de início da produção de efeitos da presente Escritura de Emissão de Debêntures será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente esta Escritura de Emissão de Debêntures em data posterior, por qualquer motivo, hipótese em que as Partes, desde logo, concordam com a retroação dos efeitos deste instrumento para a data aqui mencionada.

16 LEI E SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

16.1 A presente Escritura de Emissão de Debêntures reger-se-á pelas leis da República Federativa do Brasil.

16.2 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 de Debêntures.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de Emissão de Debêntures em 1 (uma) via eletrônica, dispensada a assinatura de testemunhas, na forma do art. 784, §4º, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 03 de janeiro de 2025.

(RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO)

PÁGINA DE ASSINATURAS DO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A."

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

Devedora

Por:
CPF:
Cargo:

Por:
CPF:
Cargo:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Debenturista

Por:
CPF:
Cargo:

Por:
CPF:
Cargo:

ALLOS S.A.

Fiadora

Por:
CPF:
Cargo:

Por:
CPF:
Cargo:

ANEXO I
IMÓVEIS LASTRO

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de CRI	Possui (i) Habite- se, (ii) auto de conclusão, ou (iii) documento equivalente emitido por órgão competente?	O Imóvel está em regime de incorporação?
Amazonas Shopping	(44,0510%) Fundação dos Economiários Federais - FUNCEF (CNPJ 00.436.923/0001-90) (24,4999%) Fundação Embratel de Seguridade Social - TELOS (CNPJ 42.465.310/0001-21) (22,9067%) Br Malls Participações S.A (CNPJ 06.977.745/0001-91);	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	2º Registro de Imóveis e Protestos de letras de Manaus/AM	Sim	Sim	Sim

	(8,5424%) J&M Participações e Empreendimentos Ltda. (04.857.908/0001-77)						
Catuaí Shopping Londrina	(93%) EDRJ113 Participações Ltda. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (7%) Bradessa - Participações e Incorporações Ltda (CNPJ 00.108.276/0001-98) <i>Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113</i>	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1º Registro de Imóveis de Londrina/PR	Sim	Sim	Sim
Catuaí Shopping Maringá	(100%) EDRJ113 Participações S.A. (CNPJ 08.833.594/0001-23) (subsidiária 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

	Obs.: Alvear foi incorporada pela EDRJ113						
Center Shopping Uberlândia	(21%) Uberlândia Emp. Ltda. (CNPJ 43.965.026/0001-87) (subsidiária integral da BrMalls S.A.) e (79%) Center S/A (9ine) Empreendimentos Ltda. Obs.: Aguardando registro da reorganização societária - cisão da Center Shopping S/A	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	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% BrMalls 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	(94,1697%) GS Shopping Center S/A (CNPJ 07.620.089/0001-38), sendo 50% da BrMalls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.), (2,1193%) Invest Mall Participações S.A. e (3,711%) 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% Br Malls S.A. e 50% Invest Mall Participações S.A.)	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	388.967	1ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sim	Sim	Sim
Independência Shopping	(100%) Sociedade Independência Imóveis S.A (CNPJ 05.217.061/0001-29, sendo 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 70.549	1º Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG	Sim	Sim	Sim
Mooca Plaza Shopping	(48%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90)	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	6º/7º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Não

	(subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.)						
	(20%) Construtora São José SPE Cambuci Ltda. (CNPJ 08.899.225/0001-33)						
	(16%) Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ 08.431.747/0001-06)						
	(4%) NCMA Participações EIRELI (CNPJ 16.914.545/0001-43)						
	(12%) Milão Empreendimentos Imobiliários Ltda (CNPJ 13.516.148/0001-25)						

Norteshopping	(44,5454%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(48%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81)	Av. Dom Hélder Câmara, 5474 - Cachambi, Rio de Janeiro/RJ	72.576	6º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
	(7,4546%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
	(100%) BrMalls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	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%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91)	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

	(49%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24)						
Plaza Niterói	(100%) COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio	Rua Quinze de Novembro, 8 - Centro, Niterói/RJ	19.111 a 19.432, 23.419, 24.062 a 24.072, 24.073 e 24.074	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 Circunscrição de Niterói/RJ	Sim	Sim	Sim
São Bernardo Plaza Shopping	(5%) São José Desenvolvimento Imobiliário 45 Ltda (CNPJ 15.159.845/0001-00);	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP	Sim	Sim	Sim

	(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)						
Shopping ABC	(91,4023482%) Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil - PREVI (CNPJ 33.754.482/0001-24); (7,32437%) Vinci Shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25);	Av. Pereira Barreto, 42, Vila Gilda - Santo André/SP	71.010	1º Registro de Imóveis de Santo André/SP	Sim	Sim	Sim

	(1,2732818%) Br Malls Participações S.A (CNPJ06.977.745/0001-91)						
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);	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

	(2,16%) 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); (5,27%) Pama Participações Ltda. (CNPJ 04.815.212/0001-8); (4,41%) Zuzy Empreendimentos Ltda (CNPJ 04.836.096/0001-83) (10%) Vaspart Participações (CNPJ 04424521000127) (3,66%) CG Participações Ltda. (CNPJ						
--	--	--	--	--	--	--	--

	12229215000168) (subsidiária integral da Br Malls 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);	Avenida Afonso Pena, n.º 4909, Campo Grande/MS	241.353	Cartório de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande/MS	Sim	Sim	Sim

	(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)						
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	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	6º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	Sim	Sim	Sim

	Imobiliários Ltda (CNPJ 08105928000142) (subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.) (20%) Sendas Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 30630362000127)		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				
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); (17,5%) JRG Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 59.485.698/0001-25); (3,52%) New Shopping Promoções S.A. (CNPJ 57.659.039/0001-21) (3,15%) Shopping Rental S.A (CNPJ 27.533.553/0001-66);	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

	(1%) JRG Patrimonial; Obs.: Pendente registro da CV da Fundação Cesp para New Shopping, Shopping Rental e JGR						
Shopping Recife	(30,83%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91) (19,7%) Magnus Investimentos S.A (CNPJ 27.841.626/0001-87); (11,13%) Millburn do Brasil Ltda. (CNPJ 39.111.570/0001-94); e (33,33%) Emami Participações S.A (CNPJ 04.805.021/0001-35) (5%) CERES – Fundação de Seguridade Social (CNPJ 00.532.804/0001-31)	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1.º Ofício do Registro Geral de Imóveis do Recife/PE	Sim	Sim	Sim

Shopping Tamboré	(0,5044%) Tatiana Aparecida de Souza Arruda (CPF 338.829.208 -66);						
	(79,667131%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91						
	(0,8857%) Imaven Imóveis Ltda. (CNPJ: 61.604.112/0001 -46);						
	(15,395069%) Carrefour Comércio e Indústria Ltda. (CNPJ: 45.543.915/0001 -81);	Av. Piracema nº. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/SP	85.415	Cartório de Registros de Imóveis de Barueri/SP	Sim	Sim	Sim
	(1,7654%) Fortuni -T Investimentos Imobiliários Ltda. (CNPJ: 04.676.445/0001 -47);						
	(1,7823%) Tamboré S.A. (CNPJ: 61.534.319/0001-91)						
	Obs.: pendente registro da incorporação da Profito pela brMalls						

Shopping Tijuca	(100%) BrMalls Participações S.A. (06.977.745/0001-91)	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 Rio de Janeiro/RJ	Sim	Sim	Sim
Shopping Villagio Caxias do Sul	(3,5541%) GJC Planejamento E Consultoria Ltda (CNPJ 39.933.916/0001-30); (1,3463%) Power – Serviços De Gerenciamentos Ltda (CNPJ 68.845.619/0001-30); (1,3463%) Abx-Ns Participações Ltda (CNPJ 37.869.902/0001-79); (3,5541%) Trevi Rj Participações Ltda (CNPJ 14.608.161/0001-77); (3,5541%) Planejar Consultoria, Empreendimentos E Participações Ltda	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	Ofício do Serviço Registral de Caxias do Sul/RS	Sim	Sim	Sim

(CNPJ 40.268.492/0001-15); (3,231%) GC2 Empreendimentos e Participações Ltda (CNPJ 05.695.518/0001-00); (13,7318%) Shopping Center Mooca Empreendimento Imobiliário S.A (CNPJ 07.785.392/0001-90) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.); ; (46,149%) Carrefour Comércio E Indústria Ltda (CNPJ 45.543.915/0001-81); (19,1168%) Br Malls Participações S.A. (CNPJ 06.977.745/0001-91) Vinci shopping Centers FII (CNPJ 17.554.274/0001-25) (4,41%)						
--	--	--	--	--	--	--

Shopping Villa Lobos	(26,85%) BR MALLS Participações S/A (CNPJ 06.977.745/0001-91)						
	(3,69%) Terras Novas Administração e Empreendimentos Ltda. (CNPJ 53.424.198/0001-05);						
	(18,69%) VL 100 Empreendimentos e Participações S/A (CNPJ 15325439000161) (Subsidiária integral da BrMalls Participações S.A.);	Av. Drª Ruth Cardoso, 4777 – Jardim Universidade Pinheiros – São Paulo – SP	98.230	10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP	Sim	Sim	Sim
	(5%) CG Participações Ltda. (CNPJ 12.229.215/0001 -68);						
	(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) (3,17%) Jaguari Comercial e Agrícola Ltda (CNPJ 36016273000171) <i>Obs.: Pendente registro da incorporação da Ecisa pela brMalls</i>						
--	---	--	--	--	--	--	--

IMÓVEL LASTRO – USUFRUTO E CESSÃO DE POSSE

Imóvel	Proprietário (CNPJ/CPF)	Endereço	Matrícula	Cartório	Valores envolvidos	Detalhamento das despesas	Contrato firmado
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	R\$ 394.373.094,06	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 usufruto dos referidos imóveis.	Instrumento Particular de Acordo para Instituição de Usufruto e Cessão de Posse

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

Imóvel	1S25	2S25	1S26	2S26	1S27	2S27	1S28	2S28	1S29	2S29	1S30	2S30	1S31	2S31	Total
Amazonas Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuai Shopping Londrina					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Catuai Shopping Maringá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Center Shopping Uberlândia					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Estação BH					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Goiânia Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Independência Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Mooca Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Norteshopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Plaza Niterói					R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$	R\$

					895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	895.632,37	8.956.323,72
São Bernardo Plaza Shopping					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping ABC					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Campo Grande					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Curitiba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Del Rey					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Estação Cuiabá					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Metrô Santa Cruz					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Piracicaba					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Recife					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tamboré					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Tijuca					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Vila Velha	R\$ 172.953.181,24	R\$ 221.419.912,82			R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 403.329.417,77
Shopping Villagio Caxias do Sul					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72
Shopping Villa Lobos					R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 895.632,37	R\$ 8.956.323,72

Este cronograma é indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Devedora 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 Devedora 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 Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado **(i)** o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral; 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	
2021	R\$ 528.000.000,00
2022	R\$ 648.000.000,00
2023	R\$ 126.900.000,00
Período de 9 meses encerrado em 30 de setembro de 2024	R\$ 223.550.905,00
Total	R\$ 1.526.450.905,00

PROPORÇÃO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS PARA OS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Matrícula	Percentual do Recurso Recebido	Valor Aproximado	Lastro
---------------	-----------------	------------------	---------------------------------------	-------------------------	---------------

Amazonas Shopping	Av. Djalma Batista, nº 482, Manaus/AM	12.201, 12.840 e 17.638 29.663 a 29.814	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuai Shopping Londrina	Rod. Celso Garcia Cid, 5600 - Gleba Fazenda Palhano, Londrina/PR	81.543 e 81.544	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta de forma direta ou indireta
Catuai Shopping Maringá	Av. Colombo, 9161 - Parque Industrial Bandeirantes, Maringá/PR	24.489	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Center Shopping Uberlândia	Av. Rondon Pacheco, 4600, Tibery, Uberlândia/MG	270.909	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Estação BH	Av. Cristiano Machado, 11833 - Vila Cloris, Belo Horizonte/MG	45.860	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Goiânia Shopping	Av. T-10, 1300 - Setor Bueno, Goiânia/GO	167.688 e 167.689 388.967	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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 70.549	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Mooca Plaza Shopping	Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, Mooca, São Paulo/SP	168.493 e 144.661 (matrículas duplicadas)	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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	72.576, 99.820 a 99.854, 7.041, 101.363, 61.687 a 61.875, 72.577	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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, 24.073 e 24.074, 23.359 a 23.418	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping

São Bernardo Plaza Shopping	Av. Rotary, 624 - Centro, São Bernardo do Campo/SP	144.003	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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	71.010	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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 241.477 241.500 241.350 241.501 241.351 241.354 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 241.437 251.520 241.353	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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	31.346	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Metrô Santa Cruz	R. Domingos de Morais, 2564 - Vila Mariana, São Paulo/SP	176.460	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Piracicaba	Av. Limeira, 772, Areão, Piracicaba/SP	37.854	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Recife	R. Padre Carapuceiro, 777 - Boa Viagem, Recife/PE	52.881, 52.882, 29.246, 29.245, 50.151, 50.150, 37.142, 50.291, 50.292, 50.293, 50.294, 50.295, 50.296, 50.297, 54.999, 55.000, 61.914 a 62.174, 70.085 e 70.086	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Shopping Tamboré	Av. Piracema n°. 669, Tamboré, na Cidade de Barueri/sp	85.415	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping
Shopping Vila Velha	Av. Luciano das Neves, 2418 - Centro de Vila Velha, Vila Velha/ES	36.791 45.992 53.778 45.991 45.990 14.383	64,6372%	R\$ 403.329.417,77	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/ Usufruto
Shopping Villagio Caxias do Sul	Rodovia RSC 453, 2780 - Desvio Rizzo, Caxias do Sul/ RS	48.532	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	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	98.230	1,5375%	R\$ 8.956.323,72	Revitalização/ Manutenção/ Expansão do Shopping/Aquisição de participação adicional de forma direta ou indireta
Total			100,00%	R\$ 609.324.863,24	

ANEXO I-A

RELATÓRIO SEMESTRAL DOS RECURSOS

[CIDADE], [DATA]

À

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Período: [•].[•].[•] até [•].[•].[•]

A **BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta, perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), sob o nº 19909, na categoria B, 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 22.430-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 06.977.745/0001-91, com seus atos constitutivos registrados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (“JUCERJA”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº 33.3.0028170-3 (“BR Malls”), 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 4.1.4 do “*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*”, celebrado em 03 de janeiro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“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 BR Malls Participações S.A.									R\$[•]

Saldo a destinar	R\$[.]
Valor Total da Oferta	R\$[.]

Atenciosamente,

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

ANEXO II

TABELAS DE AMORTIZAÇÃO E PAGAMENTO DE REMUNERAÇÃO DAS DEBÊNTURES

(A) DEBÊNTURES DA PRIMEIRA SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20 de fevereiro de 2025	Sim	Não	0,0000%
2	20 de março de 2025	Sim	Não	0,0000%
3	22 de abril de 2025	Sim	Não	0,0000%
4	20 de maio de 2025	Sim	Não	0,0000%
5	20 de junho de 2025	Sim	Não	0,0000%
6	21 de julho de 2025	Sim	Não	0,0000%
7	20 de agosto de 2025	Sim	Não	0,0000%
8	22 de setembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
9	20 de outubro de 2025	Sim	Não	0,0000%
10	21 de novembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
11	22 de dezembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
12	20 de janeiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
13	20 de fevereiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
14	20 de março de 2026	Sim	Não	0,0000%
15	20 de abril de 2026	Sim	Não	0,0000%
16	20 de maio de 2026	Sim	Não	0,0000%
17	22 de junho de 2026	Sim	Não	0,0000%
18	20 de julho de 2026	Sim	Não	0,0000%
19	20 de agosto de 2026	Sim	Não	0,0000%
20	21 de setembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
21	20 de outubro de 2026	Sim	Não	0,0000%
22	23 de novembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
23	21 de dezembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
24	20 de janeiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
25	22 de fevereiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
26	22 de março de 2027	Sim	Não	0,0000%
27	20 de abril de 2027	Sim	Não	0,0000%
28	20 de maio de 2027	Sim	Não	0,0000%
29	21 de junho de 2027	Sim	Não	0,0000%
30	20 de julho de 2027	Sim	Não	0,0000%
31	20 de agosto de 2027	Sim	Não	0,0000%
32	20 de setembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
33	20 de outubro de 2027	Sim	Não	0,0000%
34	22 de novembro de 2027	Sim	Não	0,0000%

35	20 de dezembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
36	20 de janeiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
37	21 de fevereiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
38	20 de março de 2028	Sim	Não	0,0000%
39	20 de abril de 2028	Sim	Não	0,0000%
40	22 de maio de 2028	Sim	Não	0,0000%
41	20 de junho de 2028	Sim	Não	0,0000%
42	20 de julho de 2028	Sim	Não	0,0000%
43	21 de agosto de 2028	Sim	Não	0,0000%
44	20 de setembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
45	20 de outubro de 2028	Sim	Não	0,0000%
46	21 de novembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
47	20 de dezembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
48	22 de janeiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
49	20 de fevereiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
50	20 de março de 2029	Sim	Não	0,0000%
51	20 de abril de 2029	Sim	Não	0,0000%
52	21 de maio de 2029	Sim	Não	0,0000%
53	20 de junho de 2029	Sim	Não	0,0000%
54	20 de julho de 2029	Sim	Não	0,0000%
55	20 de agosto de 2029	Sim	Não	0,0000%
56	20 de setembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
57	22 de outubro de 2029	Sim	Não	0,0000%
58	21 de novembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
59	20 de dezembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
60	21 de janeiro de 2030	Sim	Sim	100,0000%

(B) DEBÊNTURES DA SEGUNDA SÉRIE

#	Datas de Pagamento	Juros	Amortização	% Amortizado
1	20 de fevereiro de 2025	Sim	Não	0,0000%
2	20 de março de 2025	Sim	Não	0,0000%
3	22 de abril de 2025	Sim	Não	0,0000%
4	20 de maio de 2025	Sim	Não	0,0000%
5	20 de junho de 2025	Sim	Não	0,0000%
6	21 de julho de 2025	Sim	Não	0,0000%
7	20 de agosto de 2025	Sim	Não	0,0000%
8	22 de setembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
9	20 de outubro de 2025	Sim	Não	0,0000%
10	21 de novembro de 2025	Sim	Não	0,0000%
11	22 de dezembro de 2025	Sim	Não	0,0000%

12	20 de janeiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
13	20 de fevereiro de 2026	Sim	Não	0,0000%
14	20 de março de 2026	Sim	Não	0,0000%
15	20 de abril de 2026	Sim	Não	0,0000%
16	20 de maio de 2026	Sim	Não	0,0000%
17	22 de junho de 2026	Sim	Não	0,0000%
18	20 de julho de 2026	Sim	Não	0,0000%
19	20 de agosto de 2026	Sim	Não	0,0000%
20	21 de setembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
21	20 de outubro de 2026	Sim	Não	0,0000%
22	23 de novembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
23	21 de dezembro de 2026	Sim	Não	0,0000%
24	20 de janeiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
25	22 de fevereiro de 2027	Sim	Não	0,0000%
26	22 de março de 2027	Sim	Não	0,0000%
27	20 de abril de 2027	Sim	Não	0,0000%
28	20 de maio de 2027	Sim	Não	0,0000%
29	21 de junho de 2027	Sim	Não	0,0000%
30	20 de julho de 2027	Sim	Não	0,0000%
31	20 de agosto de 2027	Sim	Não	0,0000%
32	20 de setembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
33	20 de outubro de 2027	Sim	Não	0,0000%
34	22 de novembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
35	20 de dezembro de 2027	Sim	Não	0,0000%
36	20 de janeiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
37	21 de fevereiro de 2028	Sim	Não	0,0000%
38	20 de março de 2028	Sim	Não	0,0000%
39	20 de abril de 2028	Sim	Não	0,0000%
40	22 de maio de 2028	Sim	Não	0,0000%
41	20 de junho de 2028	Sim	Não	0,0000%
42	20 de julho de 2028	Sim	Não	0,0000%
43	21 de agosto de 2028	Sim	Não	0,0000%
44	20 de setembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
45	20 de outubro de 2028	Sim	Não	0,0000%
46	21 de novembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
47	20 de dezembro de 2028	Sim	Não	0,0000%
48	22 de janeiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
49	20 de fevereiro de 2029	Sim	Não	0,0000%
50	20 de março de 2029	Sim	Não	0,0000%
51	20 de abril de 2029	Sim	Não	0,0000%
52	21 de maio de 2029	Sim	Não	0,0000%
53	20 de junho de 2029	Sim	Não	0,0000%
54	20 de julho de 2029	Sim	Não	0,0000%

55	20 de agosto de 2029	Sim	Não	0,0000%
56	20 de setembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
57	22 de outubro de 2029	Sim	Não	0,0000%
58	21 de novembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
59	20 de dezembro de 2029	Sim	Não	0,0000%
60	21 de janeiro de 2030	Sim	Não	0,0000%
61	20 de fevereiro de 2030	Sim	Não	0,0000%
62	20 de março de 2030	Sim	Não	0,0000%
63	22 de abril de 2030	Sim	Não	0,0000%
64	20 de maio de 2030	Sim	Não	0,0000%
65	21 de junho de 2030	Sim	Não	0,0000%
66	22 de julho de 2030	Sim	Não	0,0000%
67	20 de agosto de 2030	Sim	Não	0,0000%
68	20 de setembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
69	21 de outubro de 2030	Sim	Não	0,0000%
70	21 de novembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
71	20 de dezembro de 2030	Sim	Não	0,0000%
72	20 de janeiro de 2031	Sim	Não	0,0000%
73	20 de fevereiro de 2031	Sim	Não	0,0000%
74	20 de março de 2031	Sim	Não	0,0000%
75	22 de abril de 2031	Sim	Não	0,0000%
76	20 de maio de 2031	Sim	Não	0,0000%
77	20 de junho de 2031	Sim	Não	0,0000%
78	21 de julho de 2031	Sim	Não	0,0000%
79	20 de agosto de 2031	Sim	Não	0,0000%
80	22 de setembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
81	20 de outubro de 2031	Sim	Não	0,0000%
82	21 de novembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
83	22 de dezembro de 2031	Sim	Não	0,0000%
84	20 de janeiro de 2032	Sim	Sim	100,0000%

ANEXO III

MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS DEBÊNTURES DA 12ª (DÉCIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, COM GARANTIA ADICIONAL FIDEJUSSÓRIA, EM [•] ([•]) [SÉRIES], PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

EMISSORA

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ

06.977.745/0001-91

LOGRADOURO

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

BAIRRO

Leblon

CEP

22.430-060

CIDADE

Rio de Janeiro

U.F.

RJ

CARACTERÍSTICAS

Emissão de [•] ([•]) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, em [•] ([•]) [séries], para colocação privada, da BR Malls Participações S.A. ("Debêntures", "Emissão" e "Devedora", respectivamente), cujas características estão definidas no "*Instrumento Particular de Escritura da 12ª (Décima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Adicional Fidejussória, em Até 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da BR Malls Participações S.A.*", datado de 03 de janeiro de 2025, 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 Devedora realizada em 27 de dezembro de 2024, na qual deliberadas e aprovadas **(i)** a realização da Emissão das Debêntures, incluindo seus termos e condições, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e do estatuto social da Devedora; e **(ii)** a realização da Operação de Securitização. A prestação, pela **ALLOS S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta **perante** a CVM sob o nº 22357, 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 CNPJ sob o nº 05.878.397/0001-32 (“**Fiadora**”), da Fiança, bem como a autorização para que a Fiadora celebre todo e qualquer documento necessário à concretização da Operação de Securitização, da Oferta e da Fiança, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos, foram deliberadas e aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Fiadora realizada em 27 de dezembro de 2024. Os termos em letras maiúsculas utilizados, mas não definidos neste instrumento, terão os significados a eles atribuídos na Escritura de Emissão.

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 1ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R\$)
	1.000,00	

DEBÊNTURES SUBSCRITAS DA 2ª SÉRIE

QTDE. SUBSCRITA DEBÊNTURES	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL SUBSCRITO DE DEBÊNTURES (R\$)
	1.000,00	

FORMA DE PAGAMENTO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

☐ **Em conta corrente** **Banco nº** **Agência nº**

☐ **Moeda corrente nacional.**

As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista na Cláusula 7.8.3 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 22.430-060, 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 2025.

SUBSCRITOR

OPEA SECURITIZADORA S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

CNPJ

02.773.542/0001-22

RECIBO

Recebemos do subscritor a importância ou créditos no valor de R\$[•] ([•]) para as Debêntures da Primeira Série e R\$[•] ([•]) para as Debêntures da Segunda Série.

BR MALLS PARTICIPAÇÕES S.A.

[CAMPO DE ASSINATURA A SER INSERIDO NA VERSÃO FINAL]

1ª via – Emissora

2ª via – Subscritor

ANEXO IV

DESPESAS

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Comissão de Estruturação	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Prêmio de Garantia Firme	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Comissão de Distribuição	Flat	Conforme definido no Contrato de Distribuição			Coordenadores
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 25.000,00	11,15%	R\$ 28.137,31	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R\$ 300,00	0,00%	R\$ 300,00	Opea
Assessor Legal da Oferta	Flat	R\$ 220.000,00	9,25%	R\$ 242.424,24	Cescon Barieu
Assessor Legal da Companhia	Flat	R\$ 180.000,00	17,00%	R\$ 216.867,47	Stocche Forbes
Agencia de Rating	Flat	R\$ 20.000,00	14,25%	R\$ 23.323,62	Fitch
Agencia de Rating	Flat	R\$ 110.000,00	14,25%	R\$ 128.279,88	Fitch
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
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
Escriturador - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Liquidante - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 126.125,00	0,00%	R\$ 126.125,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 6.250,00	0,00%	R\$ 6.250,00	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\$ 18.275,00	0,00%	R\$ 18.275,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 187.500,00	0,00%	R\$ 187.500,00	CVM
Total				R\$829.251,61	

*a depender do número de notas a serem verificadas

**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	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Agente Fiduciário	Semestral	R\$ 1.200,00	12,15%	R\$ 1.365,96	Pentágono
Agencia de Rating	Anual	R\$ 90.000,00	14,25%	R\$ 104.956,27	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Liquidante	Mensal	R\$ 800,00	11,15%	R\$ 900,39	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Trimestral	R\$ 720,00	0,00%	R\$ 720,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 4.500,00	0,00%	R\$ 4.500,00	B3
Total				R\$ 144.134,65	

Despesas Recorrentes Anualizadas	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Anual	R\$ 42.000,00	11,15%	R\$ 47.270,68	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 13.000,00	12,15%	R\$ 14.797,95	Pentágono
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 2.400,00	12,15%	R\$ 2.731,93	Pentágono
Agencia de Rating	Anual	R\$ 90.000,00	14,25%	R\$ 104.956,27	Fitch
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 8.000,00	9,65%	R\$ 8.854,45	Vórtx
Escriturador	Anual	R\$ 9.600,00	11,15%	R\$ 10.804,73	Itaú
Liquidante	Anual	R\$ 9.600,00	11,15%	R\$ 10.804,73	Itaú
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Grant Thornton
Contabilidade	Anual	R\$ 2.880,00	0,00%	R\$ 2.880,00	VACC
B3: Custódia do Lastro	Anual	R\$ 54.000,00	0,00%	R\$ 54.000,00	B3
Total				R\$ 260.300,74	