

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

celebrado entre

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.
na qualidade de Emissora

e

OPEA SECURITIZADORA S.A.
na qualidade de Debenturista

Datado de 31 de março de 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 25ª (VIGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, EM ATÉ 3 (TRÊS) SÉRIES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as Partes abaixo qualificadas,

(1) LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30.455-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.027.261, na qualidade de Emissora das Debêntures (conforme definido abaixo), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social (“Emissora”); e

(2) OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 477, na Categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Debenturista” e, em conjunto com a Emissora, “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”);

CONSIDERANDO QUE

(A) A Emissora tem interesse em emitir debêntures, para colocação privada, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, nos termos deste “*Instrumento Particular de Escritura da 25ª (vigésima quinta) Emissão de Debêntures Simples, em até 3 (três) Séries, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.*”, a serem subscritas de forma privada pela Debenturista (“Escritura de Emissão de Debêntures”);

(B) Em razão da emissão das Debêntures pela Emissora e da subscrição da totalidade das Debêntures pela Debenturista, a Debenturista possuirá direito de crédito em face da Emissora, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(C) 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 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP: 22640-102 inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário do CRI”), verificará a destinação dos recursos captados com a presente Emissão, nos termos da Cláusula 3.4 abaixo;

(D) Após a aquisição das Debêntures, a Debenturista pretende emitir 3 (três) cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real imobiliária (“CCI”) representativas dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em até 3 (três) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” a ser celebrado entre a Debenturista, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante (“Vórtx” ou Instituição Custodiante”) e a Emissora, na qualidade de interveniente anuente (“Escritura de Emissão de CCI”), para que os Créditos Imobiliários sirvam de lastro para emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, em classe única, em até 3 (três) séries, da 439ª (quadringentésima trigésima nona) emissão da Securitizadora (“CRI”), os quais serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Resolução 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”), da Resolução do Conselho Monetários Nacional (“CMN”) nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme em vigor (“Resolução CMN 5.118”) e demais normativos aplicáveis (“Oferta” e “Operação de Securitização”, respectivamente);

(E) Os CRI serão destinados a investidores qualificados e profissionais, conforme definidos nos artigos 11 a 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”), futuros titulares dos CRI (“Titulares de CRI”);

(F) Em virtude do exposto, além da presente Escritura de Emissão de Debêntures, fazem parte da Operação de Securitização, entre outros, os seguintes instrumentos: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Classe Única, em Até 3 (três) Séries, da 439ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.*”; (iii) o “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Classe Única, em Até 3 (três) Séries, da 439ª Emissão da Opea Securitizadora S.A.*”, a ser celebrado entre a Emissora, o Banco Safra S.A. (“Coordenador Líder”), o Itaú BBA Assessoria Financeira S.A. (“Itaú BBA”), o Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Inter” e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Itaú BBA, “Coordenadores”), a J. Safra Assessoria Financeira Sociedade Unipessoal Ltda. e a Securitizadora (“Contrato de Distribuição”); e (iv) os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem ou venham a integrar a Operação e que venham a ser celebrados (todos, adiante designados, em conjunto, como “Documentos da Operação”), assim sendo, nenhum destes Documentos da Operação poderá ser interpretado ou analisado isoladamente;

vêm celebrar a presente Escritura de Emissão de Debêntures, observadas as cláusulas,

condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÃO

1.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 31 de março de 2025 (“RCA da Emissora”), nos termos do inciso “(r)” do artigo 23 do Estatuto Social da Emissora, por meio da qual se aprovou a presente Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”).

2. REQUISITOS DA EMISSÃO

A Emissão será feita com observância dos seguintes requisitos:

2.1. Arquivamento e publicação das Deliberações Societárias. A ata da RCA da Emissora: (i) será protocolada na JUCEMG no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da data de sua celebração; e (ii) após o referido arquivamento, será publicada nos endereços eletrônicos da Companhia (ri.logcp.com.br), CVM (cvm.gov.br), da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) (b3.com.br), de acordo com o disposto no artigo 62, I, e 289 da Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM nº 166, de 1º de setembro de 2022 (“Resolução CVM 166”), sendo certo que o arquivamento da ata da RCA da Emissora na JUCEMG será condição essencial para a integralização das Debêntures. Os atos societários da Emissora que eventualmente venham a ser realizados no âmbito da presente Emissão, após o registro desta Escritura de Emissão de Debêntures, serão igualmente arquivados na JUCEMG e publicados pela Emissora, de acordo com a legislação em vigor, observado que deverão ser protocolados na JUCEMG no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração.

2.2. A Emissora se obriga a enviar uma cópia (PDF) da RCA da Emissora, devidamente registrada na JUCEMG, à Debenturista com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI em até 10 (dez) Dias Úteis do seu protocolo, podendo tal prazo ser prorrogado por uma única vez, por igual período, em caso de cumprimento de exigências formuladas pela JUCEMG.

2.3. Arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures

2.3.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures e seus aditamentos serão enviados pela Emissora à CVM, em até 7 (sete) Dias Úteis contados de sua assinatura, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, nos termos do art. 33, inciso XVII, da Resolução CVM 80.

2.4. Inexigibilidade de Registro na CVM ou na ANBIMA.

2.4.1. A Emissão das Debêntures será objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não estando sujeitas, portanto, ao registro de emissão perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e ao registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

2.5. Registro Para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica.

2.5.1. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI (“Patrimônio Separado”), nos termos a serem previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.5.5 abaixo.

2.6. Inscrição no “Livro de Registro de Debêntures Nominativas”. As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu “*Livro de Registro de Debêntures Nominativas*” (“Livro de Registro de Debêntures Nominativas”).

3. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emissora.

3.1.1. A Emissora tem por objeto social: **(i)** a administração de bens próprios e de terceiros; **(ii)** a prestação de serviços de engenharia e de construção de imóveis residenciais e/ou comerciais; **(iii)** a incorporação, construção, comercialização, locação e serviços correlatos, inclusive consultoria imobiliária, sobre imóveis próprios ou de terceiros, residenciais e/ou comerciais; e **(iv)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

3.2. Número da Emissão.

3.2.1. Esta é a 25ª (vigésima quinta) Emissão de debêntures da Emissora, sendo a 14ª (décima quarta) para colocação privada.

3.3. Número de Séries.

3.3.1. A Emissão será realizada em até 3 (três) séries (sendo a 1ª série denominada “1ª Série”, a 2ª série denominada “2ª Série”, e a 3ª série denominada “3ª Série”, em conjunto e indistintamente, “Séries”), sendo que a existência de cada Série e a quantidade de Debêntures a serem alocadas como debêntures da primeira série (“Debêntures 1ª Série”), como debêntures da segunda série (“Debêntures 2ª Série”) e/ou como debêntures da terceira série (“Debêntures

3ª Série” e, em conjunto com as Debêntures 1ª Série e com as Debêntures 2ª Série, “Debêntures”), será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre as Séries ocorrerá por meio do sistema de vasos comunicantes, isto é, a quantidade das Debêntures de determinada Série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures prevista na Cláusula 4.1.3 abaixo, definindo a quantidade a ser alocada na(s) outra(s) Série(s), de forma que a soma das Debêntures alocadas em cada uma das Séries efetivamente emitida deverá corresponder à quantidade total de Debêntures objeto da Emissão (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de acordo com a demanda apurada por meio do Procedimento de *Bookbuilding*, observada a quantidade máxima de 150.000 (cento e cinquenta mil) Debêntures 3ª Série, correspondentes a R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), as quais poderão ser subscritas e integralizadas apenas até tal limite em relação aos respectivos CRI, nos termos do Termo de Securitização (“Montante Máximo da 3ª Série”). A quantidade de Séries, bem como a quantidade de Debêntures a ser alocada em cada Série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de (i) aprovação da Debenturista e das demais Partes desta Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) deliberação societária adicional da Emissora ou (iii) aprovação em assembleia especial dos Titulares de CRI (“Assembleia Especial de Investidores de CRI”). Não há subordinação entre as Séries.

3.3.1.1. Não haverá quantidade mínima ou máxima para alocação entre as Séries, exceto pelo Montante Máximo da 3ª Série, observado que qualquer uma das Séries poderá não ser emitida, caso em que a totalidade das Debêntures será emitida na(s) Série(s) remanescente(s).

3.4. Destinação dos Recursos.

3.4.1. Independentemente da ocorrência de Vencimento Antecipado das obrigações decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures ou do resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora diretamente e/ou por empresas controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora (“SPE Investidas”), até a data de vencimento dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, em 15 de abril de 2032, ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a presente Emissão, o que ocorrer primeiro, para pagamento de custos e despesas de natureza imobiliária futuras, ou seja, ainda não incorridas até a presente data, pela Emissora e/ou SPE Investidas, diretamente atinentes ao desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo V desta Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do objeto social da Emissora (“Imóveis Lastro”).

3.4.2. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos Documentos Comprobatórios (conforme definido abaixo) e de quaisquer outros documentos que comprovem a utilização dos

recursos relativos às Debêntures, nos termos desta Cláusula 3.4 e de suas subcláusulas. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos encaminhados, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora a responsabilidade de verificar a sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações relatório mencionado abaixo.

3.4.3. A Emissora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida nesta Cláusula 3.4 e de suas subcláusulas.

3.4.4. A Emissora declara, nesta data, que é controladora das SPE Investidas, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, bem como assume a obrigação de manter o controle sobre cada SPE Investida até que seja comprovada, pela Emissora, a integral utilização da respectiva parcela dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures destinados à respectiva SPE Investida no respectivo Imóvel Lastro, observada a possibilidade de **(i)** alteração dos Imóveis Lastro pelos Imóveis Pré-Aprovados (conforme abaixo definido); ou **(ii)** inclusão de novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou pelas SPEs Investidas, mediante aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI, respectivamente nos termos das Cláusulas 3.4.5.1 e 3.4.12 abaixo.

3.4.4.1. Os recursos referentes aos Imóveis Lastro, se for o caso, serão transferidos para as SPE Investidas pela Emissora, a seu exclusivo critério, por meio de: **(i)** aumento de capital das SPE Investidas; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital - AFAC das SPE Investidas; **(iii)** operações de mútuo entre Emissora e SPE Investidas; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.

3.4.5. Os Imóveis Lastro encontram-se devidamente descritos no Anexo V desta Escritura de Emissão de Debêntures, com: **(i)** identificação dos valores envolvidos; **(ii)** especificação individualizada dos Imóveis Lastro; e **(iii)** a indicação do cartório de registro de imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas, conforme aplicável.

3.4.5.1. Fica certo e ajustado entre as Partes que os empreendimentos imobiliários pré-aprovados, listados no Anexo VII desta Escritura de Emissão de Debêntures, poderão, a qualquer momento, mediante notificação da Emissora à Debenturista com cópia para o Agente Fiduciário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Debenturistas ou de Assembleia Especial dos Investidores de CRI, substituir ou alterar os Imóveis Lastro ("Imóveis Pré-Aprovados"). Neste caso, tal substituição ou alteração

deverá ser precedida de aditamento ao Termo de Securitização, a esta Escritura de Emissão de Debêntures e à Escritura de Emissão de CCI, devendo tal aditamento ser realizado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação mencionada acima, com a qual a Debenturista está desde já de acordo. Fica, desde já, certo e ajustado que, quando da celebração do aditamento, os Imóveis Pré-Aprovados integrarão o conceito de “Imóveis Lastro”.

3.4.6. Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão, no âmbito dos Imóveis Lastro, a Emissora deverá prestar contas à Debenturista e ao Agente Fiduciário, com a seguinte periodicidade **(i)** a cada 6 (seis) meses, a partir da Data de Integralização (conforme definido no Termo de Securitização), após o encerramento dos meses de abril e outubro, sendo devido até o dia 15 (quinze) dos meses de maio e novembro, por meio de relatório na forma do Anexo VIII a esta Escritura de Emissão de Debêntures, contendo os valores e percentuais destinados aos Imóveis Lastro aplicados durante os 6 (seis) meses imediatamente anteriores à data de emissão de cada relatório (“Relatório Semestral”), acompanhado de cópia dos contratos, notas fiscais, e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovantes de pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios aplicáveis para o acompanhamento da utilização dos recursos oriundos das Debêntures (“Documentos Comprobatórios”) sendo certo que o primeiro Relatório Semestral será entregue até 15 de novembro de 2025; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ainda que após o Vencimento Antecipado ou resgate antecipado das Debêntures, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e do Termo de Securitização, em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da solicitação ou no prazo estabelecido pelos órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais, o que for menor, disponibilizando cópia dos contratos, notas fiscais, acompanhados de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais (se aplicável), comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários e demais documentos comprobatórios que julgar necessário para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da presente Emissão.

3.4.7. Mediante exclusivamente o recebimento do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, o Agente Fiduciário será responsável por verificar, semestralmente, o cumprimento da destinação dos recursos assumida pela Emissora, sendo que referida obrigação (tanto do Agente Fiduciário, quanto da Emissora) somente se extinguirá quando da comprovação, pela Emissora, da utilização da totalidade dos recursos obtidos com a emissão das Debêntures, conforme destinação dos recursos prevista na Cláusula 3.4.1. acima.

3.4.8. O Agente Fiduciário deverá envidar seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos oriundos desta Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo, mas não se limitando, ao Relatório Semestral e

aos Documentos Comprobatórios, sendo que, caso a Emissora não entregue o Relatório Semestral nos termos e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, a Emissora incorrerá em inadimplemento de obrigação não pecuniária, cabendo à Debenturista e ao Agente Fiduciário tomar todas as medidas cabíveis nos termos previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização.

3.4.9. Para fins da Cláusula 3.4, a comprovação da destinação de recursos deverá observar o valor efetivamente integralizado pela Debenturista.

3.4.10. Os recursos captados por meio da presente Emissão relativos aos Imóveis Lastro deverão ser destinados aos Imóveis Lastro, ao longo do prazo dos CRI, conforme cronograma indicativo da destinação dos recursos constante do Anexo VI à presente Escritura de Emissão de Debêntures (“Cronograma Indicativo”), observado que tal cronograma é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, **(i)** não será necessário aditar esta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou o Termo de Securitização; e **(ii)** tal atraso ou antecipação do cronograma tentativo não implicará qualquer hipótese de evento de inadimplemento.

3.4.11. A data limite para que haja a efetiva destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, a ser definida no Termo de Securitização, sendo certo que, ocorrendo resgate antecipado ou Vencimento Antecipado das Debêntures, as obrigações da Emissora e as obrigações do Agente Fiduciário referentes à destinação dos recursos perdurarão até o vencimento original dos CRI ou até que a destinação da totalidade dos recursos seja efetivada, o que ocorrer primeiro, observado o disposto na Cláusula 3.4.1 acima.

3.4.12. Nos termos do Ofício Circular nº 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, e do Termo de Securitização, caso a Emissora deseje incluir na lista de Imóveis Lastro ou na Lista de Imóveis Pré Aprovados, constantes do Anexo V e do Anexo VII, respectivamente, desta Escritura de Emissão de Debêntures, novos imóveis desenvolvidos e/ou a serem desenvolvidos pela Emissora e/ou pelas SPEs Investidas, tal inserção deverá ser objeto de deliberação em primeira ou segunda convocação em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observado os quóruns previstos no Termo de Securitização e o disposto nas Cláusulas 3.4.12.1 e 3.4.12.2 abaixo.

3.4.12.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados, além daqueles inicialmente previstos na tabela 1 do Anexo V e no Anexo VII desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso, mediante prévia anuência da Debenturista, conforme decisão dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização. Caso solicitado pela Emissora, tal inserção somente não será aprovada se Titulares de CRI reunidos em

Assembleia Especial de Investidores de CRI representando 75% (setenta e cinco por cento) ou mais dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização), em qualquer convocação, votem contrariamente à proposta de inserção de novos Imóveis Lastro apresentada pela Emissora. Caso a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI não seja instalada ou não haja deliberação por falta de quórum, a proposta da Emissora para a inserção de novos imóveis aos Imóveis Lastro será implementada.

3.4.12.2. A inserção de novos Imóveis Lastro e Imóveis Pré-Aprovados: **(i)** deverá ser solicitada à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário, por meio do envio de comunicação pela Emissora nesse sentido; **(ii)** após o recebimento da referida comunicação, a Debenturista deverá convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis, devendo tal assembleia ocorrer no menor prazo possível, observadas as regras de convocação e instalação previstas no Termo de Securitização; e **(iii)** caso a proposta de inserção de novos Imóveis Lastro ou Imóveis Pré-Aprovados, conforme o caso, seja aprovada nos termos da Cláusula 3.4.12.1 acima, sendo certo que tal inclusão deverá ser precedida de aditamentos à presente Escritura de Emissão de Debêntures, ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de CCI, a serem celebrados no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em caso de sua não instalação, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

3.4.13. A alocação dos recursos captados em decorrência da integralização das Debêntures nos Imóveis Lastro ocorrerá conforme a proporção prevista no Anexo V, a cada um dos Imóveis Lastro, observados os termos da Cláusula 3.4.14 abaixo.

3.4.14. A presente Escritura de Emissão de Debêntures, o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e os demais Documentos da Operação, conforme aplicável, serão aditados, caso a Emissora deseje alterar, a qualquer tempo, a proporção dos recursos decorrentes da integralização das Debêntures a ser alocada para cada Imóvel Lastro (permanecendo inalterada a totalidade dos recursos investida nos Imóveis Lastro) ou Imóvel Pré-Aprovado, conforme o caso, observada a Cláusula 3.4.5.1, conforme descrita no Anexo V à presente Escritura de Emissão de Debêntures, no caso do cronograma de obras ou da necessidade de caixa de cada Imóvel Lastro ser alterada após a integralização das Debêntures, independentemente da anuência prévia da Debenturista ou dos Titulares de CRI, desde que não sejam alterados os Imóveis Lastro listados no Anexo V à presente Escritura de Emissão de Debêntures. Qualquer alteração quanto aos percentuais aqui mencionados deverá ser precedida de aditamento aos documentos cabíveis.

3.4.15. A Emissora compromete-se, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão exclusivamente conforme as Cláusulas acima.

3.4.16. A Debenturista e o Agente Fiduciário não realizarão, diretamente, o acompanhamento físico das obras dos Imóveis Lastro, estando o acompanhamento da destinação dos recursos restrito ao envio, pela Emissora ao Agente Fiduciário, com cópia à Debenturista, do Relatório Semestral e dos Documentos Comprobatórios, conforme mencionados acima. Adicionalmente, caso entenda necessário, o Agente Fiduciário, às expensas do Patrimônio Separado, poderá contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar estes documentos.

3.4.17. A Emissora declara que os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista acima não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Emissora ou quaisquer outras emissões da Emissora.

3.4.18. Os dados orçamentários dos Imóveis Lastro, de modo a demonstrar a capacidade de alocação de todo o montante a ser captado com a Oferta, são informados no Anexo V desta Escritura de Emissão de Debêntures.

3.4.19. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 3.4 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações em seu relatório anual, aos Titulares de CRI e/ou às autoridades competentes, caso solicitado.

3.5. Titularidade das Debêntures.

3.5.1. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista e, imediatamente após sua subscrição, a Debenturista realizará a emissão das CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, que servirão de lastro para os CRI, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (“Créditos Imobiliários”).

3.5.1.1. Em vista a vinculação mencionada acima, as decisões relativas à Assembleia Geral de Debenturistas estão relacionadas à Assembleia Especial de Investidores de CRI, conforme o art. 2º da Resolução CVM 60 sendo aplicável a regra prevista no Termo de Securitização, e, para fins de publicações, se aplicam também as regras previstas no Termo de Securitização.

3.5.2. No âmbito de qualquer transferência de Debêntures, a Emissora obriga-se a promover a inscrição de seu titular no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis a contar da respectiva transferência.

3.5.3. Para fins de comprovação do cumprimento da obrigação descrita na Cláusula 3.5.2 acima, a Emissora deverá apresentar, via correio eletrônico, à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do seu nome como titular da totalidade das Debêntures.

3.5.4. Caso as Debêntures sejam cedidas pela Securitizadora a outros titulares: **(i)** o termo “Debenturista” designará todos os titulares de Debêntures, os quais serão titulares de todos os direitos, deveres, poderes, faculdades, prerrogativas e pretensões previstas, em lei ou contrato, em favor dos titulares das Debêntures; e **(ii)** as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

3.5.5. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, nos termos dos artigos 63 e 31 da Lei das Sociedades por Ações e pelo boletim de subscrição, conforme modelo constante no Anexo I (“Boletim de Subscrição”).

3.6. Vinculação aos CRI.

3.6.1. As Debêntures serão vinculadas ao CRI objeto da 439ª (quadringentésima trigésima nona) emissão, em classe única, em até 3 (três) séries, da Securitizadora, sendo certo que o CRI será objeto de oferta pública, sujeita ao rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160.

3.6.2. Em vista da vinculação mencionada acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 25 da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.

3.6.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, será adquirida por meio da subscrição das Debêntures, mediante a assinatura do Boletim de Subscrição, a partir da qual constarão do patrimônio da Securitizadora, ainda que não tenha havido a respectiva integralização, que ocorrerá na forma da Cláusula 4.5.3 abaixo, sendo certo que tal aquisição ocorrerá em data anterior à efetiva emissão dos CRI, na forma prevista no Termo de Securitização.

3.6.4. Considerando o disposto na Cláusula 3.6.3 acima, a emissão dos CRI será precedida da efetiva transferência à Debenturista dos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures, que lastreiam os CRI. Assim, todas as condições para o aperfeiçoamento da transferência dos Créditos Imobiliários à Securitizadora serão observadas anteriormente à emissão e distribuição dos CRI.

3.6.5. As Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes serão representados integralmente pelas CCI e comporão o lastro dos CRI, a serem emitidos por meio de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático.

3.6.6. A Emissora obriga-se a tomar todas as providências razoáveis, necessárias e que lhe competirem para a viabilização da Operação de Securitização.

3.6.7. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Securitizadora, conforme o Termo de Securitização, deverá manifestar-se em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

3.6.8. Tendo em vista o previsto acima, e para os fins do artigo 33, inciso I, da Resolução CVM 60, a Vórtx foi nomeada pela Securitizadora como Instituição Custodiante dos seguintes documentos comprobatórios que evidenciam a existência dos Créditos Imobiliários representados por esta Emissão: (1) 1 (uma) via original emitida eletronicamente (1.a) desta Escritura de Emissão de Debêntures, (1.b) da Escritura de Emissão de CCI (1.c) do Boletim de Subscrição das Debêntures, (1.d) do Termo de Securitização, e (1.e) de eventuais aditamentos dos documentos mencionados nos itens (1.a) a (1.d), e (2) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) do Livro de Registro das Debêntures (em conjunto, os “Documentos Comprobatórios Lastro”).

3.6.9. Durante a vigência das Debêntures, os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora diretamente na Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1, sendo certo que tais pagamentos serão computados e integrarão o lastro dos CRI até que ocorra sua liquidação integral.

4. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

4.1. Características Básicas.

4.1.1. Valor Total da Emissão de Debêntures: O valor total da Emissão de Debêntures será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), na Data de Emissão (“Valor Total da Emissão”), sendo certo que o valor alocado em cada Série será definido após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o Montante Máximo da 3ª Série, sendo certo que a presente Cláusula será objeto de aditamento, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de: (i) aprovação da Debenturista e das demais Partes desta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) deliberação societária adicional da Emissora; ou (iii) aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

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

4.1.3. Quantidade: Serão emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, sem possibilidade de lote adicional, sendo certo que a quantidade de Debêntures alocada em cada Série será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* em Sistema de Vasos Comunicantes,

observado o Montante Máximo da 3ª Série. A quantidade de Debêntures e a alocação das Debêntures em cada Série, observado o Montante Máximo da 3ª Série, será formalizada, conforme o Procedimento de *Bookbuilding*, por meio de aditamento a presente Escritura de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, ficando, desde já, as partes aplicáveis autorizadas e obrigadas a celebrar tais aditamentos, sem necessidade de (i) aprovação da Debenturista e das demais Partes desta Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) deliberação societária adicional da Emissora; ou (iii) aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

4.1.4. Data de Emissão: Para todos os efeitos, a Data de Emissão das Debêntures será 15 de abril de 2025 (“Data de Emissão”).

4.1.5. Data de Vencimento: Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou Vencimento Antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o prazo de vencimento das Debêntures 1ª Série será de 1.822 (mil oitocentos e vinte e dois) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de abril de 2030 (“Data de Vencimento das Debêntures 1ª Série”), o prazo das Debêntures 2ª Série será de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de abril de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série”), e o prazo das Debêntures 3ª Série será de 2.555 (dois mil quinhentos e cinquenta e cinco) dias contados da Data de Emissão das Debêntures, vencendo-se, portanto, em 13 de abril de 2032 (“Data de Vencimento das Debêntures 3ª Série” e, em conjunto com a Data de Vencimento Debêntures das 1ª Série e a Data de Vencimento das Debêntures 2ª Série, “Data de Vencimento”).

4.1.6. Forma das Debêntures: As Debêntures serão emitidas na forma nominativa e escritural, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

4.1.7. Colocação: As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e/ou qualquer esforço de venda perante investidores, sendo certo que tal colocação será realizada desde a Data de Emissão até o fim do Prazo de Colocação dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) (“Prazo de Colocação”).

4.1.7.1. No âmbito da Oferta, será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 61, §2º, 3º e 4º da Resolução CVM 160, sem recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos, observado o Montante Máximo da 3ª Série, para a verificação: (i) da taxa da remuneração aplicável a cada série dos CRI e, consequentemente, da taxa da Remuneração das Debêntures aplicável a cada Série das Debêntures, observada a respectiva Taxa Teto Debêntures (conforme definido abaixo); (ii) do número de séries de CRI, e, consequentemente, do número de Séries que serão emitidas, sendo certo que qualquer uma das Séries poderá ser cancelada; e (iii) da

quantidade de CRI alocada em cada série dos CRI, e, consequentemente, da quantidade de Debêntures alocada em cada Série, por meio do Sistema de Vasos Comunicantes (“Procedimento de Bookbuilding”).

4.1.7.2. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à Primeira Data de Integralização, ficando desde já as Partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem necessidade de: **(i)** aprovação da Debenturista e das demais Partes desta Escritura de Emissão de Debêntures; **(ii)** deliberação societária adicional da Emissora; ou **(iii)** aprovação em Assembleia Especial de Investidores de CRI.

4.1.8. Subscrição: As Debêntures serão subscritas pela Securitizadora por meio da assinatura do Boletim de Subscrição, bem como a inscrição de seu nome, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, conforme Cláusula 3.5.2 acima.

4.1.9. Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações da Emissora.

4.1.10. Espécie: As Debêntures serão da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações.

4.2. Remuneração das Debêntures e Atualização do Valor Nominal Unitário

4.2.1. Remuneração das Debêntures 1ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures 1ª Série incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 99% (noventa e nove 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 da internet (www.b3.com.br) (“Taxa DI”) (“Taxa Teto Debêntures 1ª Série”).

4.2.1.1. 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 1ª 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 (“Remuneração das Debêntures 1ª Série”).

4.2.1.2. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou Vencimento Antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures 1ª Série será paga conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures 1ª Série anexo a esta Escritura de Emissão de Debêntures na forma do Anexo II (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série”).

4.2.1.3. A Remuneração das Debêntures 1ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 1ª 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 1ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 1ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

k = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;
- (ii) efetua-se o produtório 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 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (v) para efeito de cálculo da TDI_k, será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis;
- (vi) excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido ao Fator DI um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, de modo a fazer com que o Fator DI apurado para as Debêntures seja idêntico ao Fator DI apurado para os CRI, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

4.2.1.4. As Debêntures 1ª Série não estarão sujeitas à atualização monetária.

4.2.2. Remuneração das Debêntures 2ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) das Debêntures 2ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding* e, em qualquer caso, limitados a 101% (cento e um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Taxa DI (“Taxa Teto Debêntures 2ª Série”).

4.2.2.1. 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 2ª 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 (“Remuneração das Debêntures 2ª Série”).

4.2.2.2. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as

hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou Vencimento Antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures 2ª Série será paga conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures 2ª Série anexo a esta Escritura de Emissão de Debêntures na forma do Anexo III (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série”).

4.2.2.3. A Remuneração das Debêntures 2ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 2ª 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 2ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 2ª Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator DI = produtório das Taxas DI-Over, desde a primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 2ª Série imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo “n” um número inteiro;

p = percentual aplicado sobre a Taxa DI, informado com 2 (duas) casas decimais;

TDI_k = Taxa DI-Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

TDI_k = Taxa DI-Over, divulgada pela B3, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

k = número de ordem das Taxa DI, variando de 1 (um) até n

Observações:

- (i) o fator resultante da expressão $\left(1 + TDI_k \times \frac{P}{100}\right)$ será considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento, assim como seu produtório;
- (ii) efetua-se o produtório 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 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário e assim por diante, até o último considerado;
- (iii) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (iv) a Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo, salvo quando expressamente indicado de outra forma;
- (v) para efeito de cálculo da TDI_k , será considerada a Taxa DI, divulgada com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem da data de cálculo. Para fins de exemplo, para cálculo da Remuneração no dia 13 (treze), será considerada a Taxa DI divulgada no dia 11 (onze), considerando que os dias decorridos entre o dia 11 (onze), 12 (doze) e 13 (treze) são todos Dias Úteis;
- (vi) excepcionalmente na primeira Data de Pagamento da Remuneração, deverá ser acrescido ao Fator DI um prêmio de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a primeira Data de Integralização, de modo a fazer com que o Fator DI apurado para as Debêntures seja idêntico ao Fator DI apurado para os CRI, calculado *pro rata temporis*, de acordo com a fórmula prevista acima.

4.2.2.4. As Debêntures 2ª Série não estarão sujeitas à atualização monetária.

4.2.3. Remuneração das Debêntures 3ª Série. Sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures 3ª Série, incidirão juros remuneratórios a serem definidos no Procedimento de *Bookbuilding*, e em qualquer caso, limitados à maior taxa entre “(a)” e “(b)” a seguir: **(a)** o percentual correspondente à respectiva Taxa DI, conforme cotação verificada no fechamento do Dia Útil da data de realização do

Procedimento de *Bookbuilding*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet¹, correspondente ao contrato futuro com vencimento em 02 de janeiro de 2031, acrescida exponencialmente de sobretaxa (*spread*) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(b)** 14,30% (quatorze inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; em ambos os casos calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (“Taxa Teto Debêntures 3ª Série” e, em conjunto com a Taxa Teto Debêntures 1ª Série e com a Taxa Teto Debêntures 2ª Série, “Taxa Teto Debêntures”, e “Remuneração das Debêntures 3ª Série”, e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures 1ª Série e com a Remuneração das Debêntures 2ª Série, “Remuneração das Debêntures”, respectivamente).

4.2.3.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou Vencimento Antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, a Remuneração das Debêntures 3ª Série será paga conforme previsto no fluxograma de pagamentos das Debêntures 3ª Série anexo a esta Escritura de Emissão de Debêntures na forma do Anexo IV (“Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série”).

4.2.3.2. A Remuneração das Debêntures 3ª Série será calculada conforme a seguinte fórmula:

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

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures 3ª 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 3ª Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série na última data de amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

¹ https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

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

onde:

i = taxa de juros, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding* e limitada à Taxa Teto Debêntures 3ª Série;

DP = número de Dias Úteis entre (i) a Primeira Data de Integralização das Debêntures da 3ª Série e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série imediatamente anterior e data de cálculo, para os demais Períodos de Capitalização, sendo “DP” um número inteiro. Exclusivamente para o primeiro Período de Capitalização deverão ser acrescidos 2 (dois) Dias Úteis ao “DP” apurado.

4.2.3.3. As Debêntures 3ª Série não estarão sujeitas à atualização monetária.

4.2.4. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI

4.2.4.1. Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora, não houver divulgação da Taxa DI pela B3, será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emissora e a Debenturista quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos, aplicar-se-á o disposto nas cláusulas abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração das Debêntures 1ª Série e para as Debêntures 2ª Série.

4.2.4.2. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI às Debêntures 1ª Série e às Debêntures 2ª Série por proibição legal ou judicial, a Debenturista e/ou o Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso, deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do 11º (décimo primeiro) dia em que a Taxa DI não tenha sido divulgada ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, ou da sua extinção e/ou limitação, convocar Assembleia Especial de Investidores de CRI da 1ª Série e da 2ª Série, no modo e prazos previstos no Termo de Securitização, para que os Titulares de CRI da 1ª Série e da 2ª Série definam, em comum acordo com a Emissora e observada a legislação e regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração das Debêntures a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Debenturista quando da

deliberação do novo parâmetro de remuneração para as Debêntures.

4.2.4.3. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Investidores de CRI 1ª Série e de CRI 2ª Série, ou seja, estabelecido um substituto legal para a Taxa DI, a referida Assembleia Especial de Investidores de CRI 1ª Série e de CRI 2ª Série não será mais realizada, e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série ou o seu substituto legal será utilizado para o cálculo da Remuneração das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, conforme aplicável.

4.2.4.4. Na hipótese prevista na Cláusula 4.2.4.2 acima, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro a ser aplicado entre a Emissora e os Titulares de CRI da 1ª Série e da 2ª Série, ou caso não haja quórum de deliberação e/ou quórum de instalação, em segunda convocação, a Emissora resgatará a totalidade das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série, com seu consequente cancelamento, na Data de Vencimento ou no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da referida Assembleia Especial de Investidores de CRI da 1ª Série e da 2ª Série ou da data em que deveria ter sido realizada a Assembleia Especial de Investidores de CRI da 1ª Série e da 2ª Série, o que ocorrer primeiro, pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva Série calculada *pro rata temporis* desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive), caso em que a taxa a ser utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da respectiva Série será equivalente à última Taxa DI divulgada, não sendo devida qualquer compensação financeira, multa ou penalidade à Debenturista quando do referido resgate.

4.3. Amortização Programada.

4.3.1. Amortização Programada. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão de Debêntures e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou Vencimento Antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures de cada Série, será amortizado conforme datas e percentuais indicados nos Anexos II, III e IV (“Amortização Programada das Debêntures”).

4.4. Repactuação.

4.4.1. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

4.5. Subscrição e Integralização.

4.5.1. Data de Subscrição: As Debêntures serão subscritas, a qualquer tempo, até a data de

integralização dos CRI, na forma prevista no Boletim de Subscrição (“Data de Subscrição”).

4.5.2. Datas de Integralização: As Debêntures serão integralizadas a qualquer tempo, durante o período da Oferta, conforme ocorra a integralização do CRI, observados os termos e condições do Termo de Securitização, mediante a verificação pela Securitizadora do cumprimento das condições precedentes descritas no Boletim de Subscrição das Debentures (sendo cada uma delas, uma “Data de Integralização”).

4.5.3. Preço de Integralização: As Debêntures serão integralizadas: **(i)** na primeira data em que as Debêntures forem subscritas e integralizadas (“Primeira Data de Integralização”), pelo seu Valor Nominal Unitário de cada Série; e **(ii)** nas demais Datas de Integralização posteriores a Primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário de cada Série, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável a cada Série, contada desde a Primeira Data de Integralização (inclusive) ou da última Data de Pagamento, até a respectiva Data de Integralização (exclusive), valendo como forma de quitação o comprovante de transferência (“Preço de Integralização”).

4.5.3.1. Os recursos depositados na Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1 nas Datas de Integralização dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) serão utilizados pela Debenturista para a integralização das Debêntures, mediante transferência para a conta corrente nº 24092, de titularidade da Emissora, mantida na agência nº 1403, do Banco Itaú (nº 341), observadas as retenções previstas na Cláusula 4.5.3.2 abaixo.

4.5.3.2. Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Debenturista à Emissora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: **(i)** às Despesas *Flat* (conforme Anexo IX); e **(ii)** à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), observado o previsto no Contrato de Distribuição.

4.5.3.3. O Preço de Integralização poderá contar com ágio ou deságio, a ser definido pelos Coordenadores, se for o caso, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária a todos os CRI de uma mesma Série integralizados em cada Data de Integralização e consequentemente, para todas as Debêntures de uma mesma série, na ocorrência de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: **(1)** alteração na taxa do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC; **(2)** alteração na Taxa DI; ou **(3)** alteração 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; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, caso aplicável, o eventual ágio ou deságio será aplicado de forma igualitária para todos os CRI (e, consequentemente, para todas as Debêntures) de uma mesma Série integralizados(as) em uma mesma Data de Integralização, nos termos do artigo 61, §1º da Resolução CVM 160. Neste caso, a

Emissora receberá, na respectiva Data de Integralização, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do Valor Nominal Unitário, sendo certo que, no caso de subscrição com deságio, a diferença entre o Valor Nominal Unitário e o valor efetivamente integralizado pelos Investidores deverá ser descontada do comissionamento dos Coordenadores na proporção e nos valores estabelecidos no Contrato de Distribuição.

4.6. Condições de Pagamento.

4.6.1. Local e Horário de Pagamento: Os pagamentos a que fizerem jus as Debêntures serão efetuados pela Emissora por meio de depósito na conta do regime fiduciário dos CRI, conta 7324-7, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535) (“Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1”), até as 16h00 horas nas Datas de Pagamento.

4.6.1.1. Para os fins da Cláusula 4.6.1 acima, “Datas de Pagamento” será considerado cada uma das datas de pagamento previstas nos Anexos II, III e IV desta Escritura de Emissão de Debêntures.

4.6.1.2. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil (conforme definição abaixo) 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.

4.6.2. Para todos os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, considera-se “Dia Útil” (ou “Dias Úteis”), todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

4.6.3. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da Remuneração prevista nas Cláusulas 4.2.1 a 4.2.3 acima, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de 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, bem como de multa moratória não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.6.4. Imunidade Tributária: Caso a Debenturista goze de algum tipo de imunidade ou isenção tributária, este deverá encaminhar à Emissora, no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes da data prevista para recebimento de valores relativos às Debêntures, documentação comprobatória dessa imunidade ou isenção tributária, sob pena de ter descontado dos seus rendimentos os valores devidos nos termos da legislação tributária em vigor.

4.7. Resgate Antecipado Facultativo Total.

4.7.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade (e não menos do que a totalidade) das Debêntures 1ª Série, das Debêntures 2ª Série e/ou das Debêntures 3ª Série: **(i)** a qualquer momento, a partir da data em que seja configurada a hipótese de incidência de *Gross Up* (conforme definido abaixo) relacionado às Debêntures ou aos CRI; ou **(ii)** por qualquer motivo, (a) para as Debêntures 1ª Série, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive); e (b) para as Debêntures 2ª Série e para as Debêntures 3ª Série, a partir de 15 de abril de 2028 (inclusive); com o consequente cancelamento de tais Debêntures da respectiva Série e, independentemente da anuência da Debenturista ou dos Titulares de CRI, mediante o envio de Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definida abaixo) (“Resgate Antecipado Facultativo Total”).

4.7.2. Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Em razão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, com o consequente cancelamento das Debêntures da respectiva Série, a Debenturista fará jus ao recebimento:

(i) no caso das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série: do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido **(a)** da Remuneração aplicável à respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série; **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva Série, devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série, se houver (sendo o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido dos valores previstos no item (a) acima e neste item (b) o “Valor Base de Resgate das Debêntures 1ª e 2ª Séries”); e **(c)** de um prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva Série, incidente sobre o Valor Base de Resgate das Debêntures 1ª e 2ª Séries e, conforme fórmula abaixo (“Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 1ª e 2ª Séries”):

$$\text{Prêmio} = (PU * ((P+1)^{(du/252)})) - PU$$

onde:

P = 0,30%;

du = número de Dias Úteis contados a partir da data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da respectiva Série até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva Série; e

PU = Valor Base de Resgate das Debêntures 1ª e 2ª Séries, na data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da respectiva Série.

(iii) no caso das Debêntures 3ª Série: do valor indicado nos itens “(i)” e “(ii)” abaixo, dos dois o maior: **(i)** Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures 3ª Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou **(ii)** valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet, correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios (“Valor Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série”):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

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

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

$$FVP_k = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda; e

Taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet conforme acima identificada, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 2º (segundo) Dia Útil imediatamente anterior à data do efetivo resgate.

4.7.3. Observado o disposto nas Cláusulas acima, o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures somente poderá ocorrer mediante comunicação de Resgate Antecipado Total, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data de Resgate Antecipado Total Facultativo (“Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** a menção dos componentes do valor de pagamento, conforme previstos na Cláusula 4.7.2 acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total.

4.7.4. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total deverão ser obrigatoriamente canceladas.

4.7.5. Não será permitido o resgate antecipado facultativo parcial das Debêntures, observado que, para fins do Resgate Antecipado Facultativo Total, não será considerado resgate antecipado parcial o resgate antecipado da totalidade de uma das Séries das Debêntures.

4.8. Amortização Extraordinária Facultativa.

4.8.1. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, observado o limite de 98,00% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada Série, conforme o caso, observados os seguintes prazos: **(i)** para as Debêntures 1ª Série, a partir de 15 de abril de 2027 (inclusive); e **(ii)** para as Debêntures 2ª Série e para as Debêntures 3ª Série, a partir de 15 de abril de 2028 (inclusive), independentemente da anuência da Debenturista ou dos Titulares de CRI, mediante Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa (conforme definido abaixo) (“Amortização Extraordinária Facultativa”).

4.8.2. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série e das Debêntures 2ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, a Debenturista fará jus ao recebimento da parcela do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série, acrescido: **(a)**

da Remuneração das Debêntures da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da respectiva Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série; **(b)** dos Encargos Moratórios e de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures da respectiva Série, devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série, se houver (sendo o Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 1ª Série ou das Debêntures 2ª Série, conforme o caso, acrescido dos valores previstos no item (a) acima e neste item (b) o “Valor Base de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª e 2ª Séries”); e **(c)** de um prêmio equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, *pro rata temporis*, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente das Debêntures da respectiva Série, incidente sobre o Valor Base de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª e 2ª Séries e, conforme fórmula abaixo (“Valor Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 1ª e 2ª Séries”):

$$Prêmio = (PU * ((P+1)^{(du/252)})) - PU$$

onde:

P = 0,30%;

du = número de Dias Úteis contados a partir da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série até a Data de Vencimento das Debêntures da respectiva Série; e

PU = Valor Base de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série, na data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da respectiva Série.

4.8.3. Valor de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série. Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série, a Debenturista fará jus ao recebimento do valor indicado nos itens “(i)” e “(ii)” abaixo, dos dois o maior: (i) parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, acrescido: (a) da Remuneração das Debêntures 3ª Série calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive); e (b) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (ii) valor presente da soma dos valores remanescentes de pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures 3ª Série, conforme o caso, e da Remuneração das Debêntures 3ª Série, utilizando como taxa de desconto a Taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis baseada no

ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, a ser divulgada pela B3 em sua página na internet², correspondente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série, calculado conforme fórmula abaixo, e somado aos Encargos Moratórios (“Valor Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série”):

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

onde:

VP = somatório do valor presente dos valores de pagamento das Debêntures 3ª Série;

VNE_k = valor unitário de cada um dos k valores devidos das Debêntures 3ª Série, sendo o valor de cada parcela k equivalente ao pagamento da Remuneração das Debêntures 3ª Série e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Debêntures 3ª Série, referenciado a partir da primeira Data de Integralização;

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

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

$$FVP_k = [(1 + Taxa DI)]^{(nk/252)}$$

onde:

nk = número de Dias Úteis entre a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série e a data de vencimento programada de cada parcela k vincenda;
e

taxa DI = taxa DI para 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, baseada no ajuste (interpolação) da curva Pré x DI, divulgada pela B3 em sua página na internet, equivalente ao vértice com número de dias corridos mais próximo à *duration* remanescente das Debêntures 3ª Série, a ser apurada no fechamento do 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 3ª Série.

4.8.4. Observado o disposto nas Cláusulas acima, a Amortização Extraordinária Facultativa

² https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

somente poderá ocorrer mediante comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa, dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias e máxima de 30 (trinta) dias da data da Amortização Extraordinária Facultativa (“Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa”), sendo que na referida comunicação deverá constar: **(a)** a data de realização da Amortização Extraordinária Facultativa da respectiva Série, que deverá ser um Dia Útil; **(b)** a menção dos componentes do valor de pagamento da respectiva Série, conforme previstos nas Cláusulas acima; e **(c)** quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa da respectiva Série.

4.9. Oferta de Resgate.

4.9.1. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar uma oferta de resgate antecipado direcionada a totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada Série (“Oferta de Resgate Antecipado”). A Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI de determinada série, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI da respectiva série para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.

4.9.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI (“Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures”), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, incluindo: **(i)** a(s) Série(s) objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** a efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), que deverá ser um Dia Útil; **(iii)** a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado, conforme disposto abaixo; **(iv)** o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; **(i)** a forma e o prazo limite de manifestação à Emissora por parte da Securitizadora acerca dos Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, observado o disposto abaixo; e **(vi)** as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Emissora e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures.

4.9.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, os Titulares de CRI farão jus ao recebimento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou na última data de pagamento da Remuneração da respectiva Série até a data do seu efetivo resgate e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido de prêmio de resgate, que, caso exista, o qual não poderá ser negativo (“Valor da Oferta de Resgate Antecipado”).

4.9.4. Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado dos CRI (“Oferta de Resgate Antecipado dos CRI”). A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e será operacionalizada na forma descrita abaixo.

4.9.5. A Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, deverá comunicar todos os Titulares de CRI, por meio do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização) a ser divulgado em seu *website* (<https://www.opea.com.br/pt/>), em até 3 (três) Dias Úteis contado do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures, seguido de comunicação à B3, sobre a realização da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, descrevendo os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, que deverão refletir os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures propostos pela Emissora, incluindo:

- (i) a(s) Série(s) objeto da Oferta de Resgate Antecipado;
- (ii) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures para o caso das Debêntures, e 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;
- (i) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido na Cláusula 4.9.3 acima);
- (ii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante no Anexo XIII do Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de envio ou publicação, conforme o caso, do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI (“Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado”); e
- (iii) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.9.6. A partir da divulgação, do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI e, em caso positivo, o número de CRI de cada Série (conforme aplicável) a ser objeto de resgate antecipado.

4.9.7. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.9.8. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

4.9.9. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

4.9.10. A Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá abranger a totalidade dos CRI de uma mesma Série. Sem prejuízo, o resgate antecipado dos CRI poderá ser parcial, na medida em que poderão existir Titulares de CRI que não manifeste aderência com a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI. Nesse caso, o número de Debêntures canceladas será proporcional ao número de CRI cujos titulares decidirem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.9.11. A Securitizadora deverá: **(i)** no Dia Útil posterior ao término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário dos CRI e à Emissora se haverá o resgate antecipado; e **(ii)** com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

4.9.12. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

4.9.13. A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.9.14. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.10. Comunicações.

4.10.1. Publicação na Imprensa. As decisões decorrentes desta Escritura de Emissão de Debêntures que, de qualquer forma, envolvam os interesses da Debenturista, serão publicadas nos termos da Resolução CVM 166.

4.10.2. Comunicações. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos

desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

(i) Para a Emissora

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02

CEP 30.455-610

Belo Horizonte – MG

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

Telefone: (31) 3615-8400

E-mail: rafael.saliba@logcp.com.br / dividaslog@logcp.com.br

(ii) Para a Debenturista

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000

São Paulo – SP

At: Flávia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

4.10.2.1. As comunicações serão consideradas entregues: **(i)** quando enviadas aos endereços acima sob protocolo ou com “aviso de recebimento”; ou **(ii)** por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio com confirmação de recebimento.

4.10.2.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às outras Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, sob pena de serem considerados entregues as comunicações enviadas aos endereços anteriormente indicados.

4.11. Liquidez e Estabilização.

4.11.1. Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preço para as Debêntures.

4.12. Fundo de Amortização.

4.12.1. Não será constituído fundo de amortização para a presente Emissão.

4.13. Tributação e *Gross-up*

4.13.1. Sem prejuízo do disposto nos documentos relacionados à Emissão e à Oferta, os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as Debêntures enquanto forem de titularidade da Debenturista (“Tributos”), inclusive em

decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela Emissora, de modo que os pagamentos realizados à Debenturista no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os mesmos, fazendo com que a Debenturista sempre receba o valor programado líquido de Tributos ou qualquer forma de retenção (“*Gross Up*”).

4.13.2. Sem prejuízo das disposições da Cláusula 4.13.1 acima, caso ocorra qualquer alteração nos Tributos ou outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre as Debêntures, em relação à forma com que são recolhidos ou a abrangência de sua incidência que resulte na realização, pela Emissora, de *Gross Up* que represente um custo maior do que o atualmente suportado pela Emissora, esta terá o direito de realizar unilateralmente o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos da Cláusula 4.7 acima.

5. VENCIMENTO ANTECIPADO

5.1. Vencimento Antecipado Automático.

5.1.1. Observada a Cláusula 5.2.1 abaixo, independentemente de aviso, interpelação ou notificação extrajudicial, ou mesmo de Assembleia Geral de Debenturistas ou Assembleia Especial de Investidores de CRI, todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures serão declaradas antecipadamente vencidas, pelo que se exigirá da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures de cada Série, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida da respectiva Série, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou na última data de pagamento da Remuneração da respectiva Série até a data do efetivo pagamento, nas seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos” e “Vencimento Antecipado Automático”, respectivamente):

- (i)** descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária perante a Debenturista nas datas previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do seu vencimento;
- (ii)** pedido de recuperação judicial, independente de deferimento pelo juízo competente, pedido, pela Emissora, de mediação, conciliação, nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ou medidas judiciais antecipatórias à procedimentos de insolvência ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, coligadas e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;
- (iii)** extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, independente de

deferimento pelo juízo competente, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora, de qualquer de suas controladas, e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

- (iv)** redução de capital social da Emissora sem observância do disposto no §3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução for realizada para fins de absorção de prejuízos acumulados;
- (v)** transferência ou outra forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, no todo ou em parte, pela Emissora, dos seus respectivos direitos e de qualquer obrigação prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures, sem prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta em Assembleia Especial dos Titulares de CRI;
- (vi)** transformação da Emissora de sociedade anônima em sociedade empresária limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, ou em qualquer outro tipo societário;
- (vii)** aplicação dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa da descrita nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (viii)** se esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer de suas disposições, for declarada inválida, nula ou inexecutável, por decisão judicial executável, observado que, para se caracterizar o vencimento antecipado aqui previsto, a invalidade, nulidade ou inexecutabilidade deverá se referir a disposições que digam respeito, incluindo, mas não se limitando: **(a)** à existência, validade e eficácia das Debêntures, seu valor, seu prazo de vencimento, sua remuneração e qualquer valor devido à Debenturista; **(b)** à existência, validade e eficácia do lastro dos CRI; e/ou **(c)** às disposições desta Cláusula 5;
- (ix)** declaração de vencimento antecipado de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora perante terceiros, financeiras e/ou do mercado de capitais, local ou internacional em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ou o valor equivalente em outras moedas, corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”);
- (x)** caso esta Escritura de Emissão de Debêntures seja objeto de questionamento judicial pela Emissora e/ou suas controladas ou coligadas; ou
- (xi)** caso a Emissora tome alguma medida judicial ou arbitral, visando anular, invalidar ou limitar a eficácia de quaisquer direitos e/ou créditos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2. Vencimento Antecipado Não Automático.

5.2.1. Tão logo tome ciência de qualquer um dos eventos descritos abaixo pela Emissora ou por terceiros, a Debenturista deverá, se assim decidido pelos Titulares de CRI, declarar o vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações constantes desta Escritura de Emissão de Debêntures, conforme decisão tomada na Assembleia Especial de Investidores de CRI, nos termos da Cláusula 5.2.2 abaixo, e exigir da Emissora o pagamento integral, com relação a todas as Debêntures, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures de cada Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração devida, calculada *pro rata temporis*, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou na última data de pagamento da Remuneração até a data do efetivo pagamento das Debêntures declaradas vencidas, nas seguintes hipóteses (“Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos”, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, os “Eventos de Vencimento Antecipado” e “Vencimento Antecipado Não Automático”, em conjunto com o Vencimento Antecipado Automático, o “Vencimento Antecipado”, respectivamente):

- (i) descumprimento, pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures estabelecida nesta Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de ciência da Emissora do respectivo descumprimento;
- (ii) provarem-se falsas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iii) revelarem-se incorretas quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (iv) inadimplemento ou mora de quaisquer obrigações pecuniárias perante terceiros, financeiras e/ou no mercado de capitais, local ou internacional pela Emissora, suas controladas ou coligadas, nos prazos de cura previstos nos respectivos instrumentos que constituíram tais obrigações, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA;
- (v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, extinção ou suspensão das autorizações, concessões, alvarás, subvenções ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas e/ou coligadas que impactem na capacidade da Emissora de cumprir com qualquer de suas obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação, extinção ou suspensão a Emissora comprove a existência de provimento jurisdicional e/ou administrativo autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

- (vi)** realização de qualquer pagamento de dividendos ou juros sobre o capital próprio pela Emissora, ressalvado o disposto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, ou de qualquer outra participação nos lucros estatutariamente prevista, caso esteja em mora com as obrigações pecuniárias previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (vii)** protesto de títulos contra a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (ainda que na qualidade de garantidoras) cujo valor devido e não pago, individual ou agregado, ultrapasse R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou seu equivalente em outras moedas, salvo se, no prazo de 20 (vinte) dias corridos contados da data do protesto: **(a)** tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros, desde que validamente comprovado à Debenturista pela Emissora, desde que devidamente suspenso ou cancelado; **(b)** tenha sido cancelado e/ou suspenso; **(c)** tenha sua exigibilidade suspensa por decisão judicial; ou **(d)** tenham sido oferecidas garantias em juízo e aceitas por este;
- (viii)** alteração do objeto social da Emissora, exceção feita à inclusão, em seu objeto social, de outras atividades de forma a: **(i)** não suprimir suas atividades principais; e/ou **(ii)** não incluir atividades que substituam e/ou descaracterizem suas atividades principais;
- (ix)** **(a)** incorporação (de sociedades e/ou de ações) da Emissora por quaisquer terceiros; e/ou **(b)** fusão ou cisão da Emissora, sem prévia anuência da Debenturista, a partir de consulta aos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores de CRI especialmente convocada para este fim;
- (x)** em caso de alienação, direta ou indireta, do controle acionário sobre a Emissora, tal como definido nos artigos 116 e 254-A, da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal alienação decorrer de: **(a)** transferência de ações da Emissora em razão de cisão, fusão, incorporação (de empresas ou ações), redução de capital e/ou outra forma de reorganização societária, desde que os proprietários das ações em questão da Emissora, após a transferência, sejam veículos de investimento controlados pelos atuais acionistas da Emissora e/ou sejam sócios dos atuais acionistas da Emissora; **(b)** reorganizações societárias envolvendo as controladas da Emissora; ou **(c)** não implicar perda do poder de controle (através de propriedade de ações da Emissora, contrato ou qualquer outra forma), que pode ser exercido de forma individual ou conjunta pelos atuais controladores;
- (xi)** não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial e/ou decisão administrativa ou arbitral, todas de natureza condenatória, exigível ou exequível contra a Emissora, em valor individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), corrigidos anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IPCA, ou valor correspondente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis ou no prazo legal aplicável (o que for menor) contados da data da decisão ou sentença, for

obtido efeito suspensivo da respectiva decisão e/ou sentença, ou a Emissora tenha realizado em juízo o depósito dos valores equivalentes à condenação;

- (xii) arresto, sequestro, penhora ou outras medidas com efeito prático similar, de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado do referido ato, seja igual ou superior a R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ou o valor equivalente em outras moedas, valor a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão, desde que o juízo não esteja garantido pela Emissora;
- (xiii) expropriação, nacionalização, desapropriação, confisco ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, de 30% (trinta por cento) ou mais do ativo consolidado da Emissora, desde que tal desapropriação, confisco ou outra medida não seja sanada pela Emissora no prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do referido evento;
- (xiv) decretação de invalidade, nulidade, ineficácia ou inexecutibilidade, solicitada, no todo ou em parte, por qualquer terceiro que não a Emissora ou qualquer uma de suas controladas ou coligadas, desta Escritura de Emissão de Debêntures, ou qualquer uma de suas cláusulas, pelo juízo competente, conforme decisão judicial, ainda que em caráter liminar, que não seja revertida de forma definitiva;
- (xv) a Emissora deixar de ter suas demonstrações financeiras auditadas por auditor independente registrado na CVM; e
- (xvi) não observância dos seguintes índices financeiros calculados pela Emissora trimestralmente e enviado para a Debenturista para acompanhamento do resultado da apuração pela Emissora, com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora ou nas suas informações financeiras trimestrais (ITR), conforme aplicável, observado que a primeira apuração será referente ao período de três meses findo em 31 de março de 2025: *Loan To Value* no término de cada exercício social, obtido pela divisão da Dívida Líquida (conforme definido abaixo) pelo valor do PPI (conforme definido abaixo), de, no máximo, (45% (quarenta e cinco por cento) (“LTV Líquido”), a ser apurado pela Emissora e informados para a Securitizadora no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de apuração pela Emissora (“Índice Financeiro”).

Para os fins deste item:

“Dívida Líquida” significa a soma algébrica das rubricas previstas no Balanço Patrimonial, divulgado nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora ou nas suas informações financeiras trimestrais (ITR), conforme aplicável, relativas à ao somatório de empréstimos, financiamentos e debêntures, deduzido das disponibilidades (somatório do caixa, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários de curto e longo prazo).

Para fins deste cálculo, não serão considerados: (i) obrigações por contas a pagar por aquisições de terrenos; (ii) instrumentos financeiros derivativos; (iii) arrendamentos de curto e longo prazo; e (iv) dívidas decorrentes de parcelamentos tributários.

“PPI” significa a soma algébrica das rubricas previstas nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Emissora ou nas suas informações financeiras trimestrais (ITR), conforme aplicável, relativas às propriedades para investimento, no curto e longo prazo, disponível para venda, ativos não circulantes mantidos para venda e terrenos e imóveis a comercializar, no curto e longo prazo.

5.2.2. A Assembleia Especial de Investidores de CRI, que determinará a decisão dos Titulares de CRI sobre o não Vencimento Antecipado, previsto na Cláusula 5.2.1 acima será realizada em conformidade com o previsto no Termo de Securitização, observados seus procedimentos e o respectivo quórum.

5.2.3. O valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) indicado no item (ix) da Cláusula 5.1.1 acima e nos itens (iv), (vii) e (xi) da Cláusula 5.2.1 acima passará a ser de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a partir da quitação integral das emissões de valores mobiliários de emissão da Emissora em vigor que tenham as hipóteses de vencimento acima referidas com valor de corte igual ou inferior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); seja em virtude do vencimento, resgate antecipado, vencimento antecipado, ou qualquer outra forma de extinção das obrigações acima referidas, devendo a Emissora enviar notificação à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, informando sobre a ocorrência da quitação prevista nesta cláusula.

5.3. Regras Comuns.

5.3.1. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada pela Emissora à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, em prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ciência. O descumprimento desse dever de informar pela Emissora não impedirá o exercício de poderes, faculdades e pretensões previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, pela Securitizadora ou pelos Titulares de CRI, inclusive o de declarar o Vencimento Antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

5.3.2. Na ocorrência do Vencimento Antecipado das Debêntures (tanto o automático, quanto o não automático), independentemente da comunicação referida na Cláusula 5.3.1 acima, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da respectiva Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração aplicável a cada Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização dos CRI ou na última data de pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos

termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados: **(i)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, da data em que ocorrer o evento ali listado; e **(ii)** com relação aos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, da data em que **(a)** não for aprovado pela Debenturista o não Vencimento Antecipado, se assim deliberado for pelos Titulares de CRI; ou **(b)** não for instalada, em segunda convocação, a Assembleia Especial de Investidores de CRI.

6. ASSEMBLEIA GERAL

6.1. Nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, os titulares das Debêntures poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral a fim de deliberar sobre **(i)** matéria de interesse da comunhão dos Debenturistas; ou **(ii)** reunir-se em assembleias gerais, a fim de deliberar sobre matérias que impliquem a alteração das características específicas das Debêntures (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

6.2. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada: **(i)** pela Emissora; ou **(ii)** pelos titulares das Debêntures que representem 10% (dez por cento), no mínimo, das Debêntures.

6.3. A Assembleia Geral de Debenturistas se instalará, nos termos do parágrafo 3º do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, em primeira convocação, com a presença de titulares de Debêntures que representem metade, no mínimo, das debêntures em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

6.4. A presença dos representantes legais da Emissora é permitida, se assim autorizada pela Assembleia Geral de Debenturistas.

6.5. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao titular de Debêntures eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

6.6. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI.

6.7. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, a cada Debênture caberá um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes, observado que, enquanto a Securitizadora for titular de Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, as disposições do Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos Titulares de CRI deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas.

6.8. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente digital.

7. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

7.1. A Emissora adicionalmente se obriga a:

(i) fornecer à Debenturista, com cópia ao 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 até 10 (dez) dias após a data de suas respectivas divulgações, o que ocorrer primeiro, exceto em hipótese em que as informações não possam ser fornecidas em tais prazos por força de lei ou ordem de autoridade governamental: **(i)** cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado, acompanhadas de parecer dos auditores independentes; **(ii)** de memória de cálculo elaborada pela Emissora contendo as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro, podendo a Securitizadora solicitar eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e **(iii)** declaração anual do Diretor de Relações com Investidores da Emissora atestando; **(iii.a)** que permanecem válidas as disposições contidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii.b)** acerca da não ocorrência de qualquer dos Eventos Vencimento Antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI;

(b) no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias do término de cada trimestre social, exceto pelo último, ou até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação das suas informações financeiras trimestrais (ITR), as cópias de seus ITRs acompanhados de parecer dos auditores independentes, acompanhados de memória de cálculo elaborada pela Emissora contendo as rubricas necessárias à verificação do Índice Financeiro, podendo a Securitizadora solicitar eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis após sua realização, disponibilizar em seu site todas as atas de todas as assembleias gerais de acionistas e fatos relevantes, bem como das reuniões do conselho de administração da Emissora, que sejam de interesse da Debenturista;

(d) informações a respeito de qualquer dos Eventos De Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 5 acima em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da ciência do evento pela Emissora;

(e) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ou de outro prazo a ser previamente informado pela Emissora à Debenturista, no caso do primeiro vir a necessitar de outro prazo e justificar tal necessidade, qualquer informação que razoavelmente venha a ser solicitada por escrito pela Debenturista ou em prazo inferior, caso assim determinado por lei ou

autoridade competente;

- (f)** 1 (uma) via original, física ou eletrônica (PDF), com a lista de presença e uma cópia eletrônica (PDF) das atas das Assembleias Gerais de Debenturistas, com a chancela das respectivas juntas comerciais; e
- (ii)** proceder a 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;
 - (iii)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
 - (iv)** convocar Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com a presente Emissão, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, caso a Debenturista deva fazer, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, mas não o faça;
 - (v)** cumprir todas as determinações da CVM, ANBIMA e B3, com o envio de documentos e, ainda, prestando as informações que lhe forem solicitadas;
 - (vi)** manter em adequado funcionamento, órgão para atender, de forma eficiente, à Debenturista, ou contratar instituições financeiras autorizadas para a prestação desse serviço;
 - (vii)** notificar em até 3 (três) Dias Úteis a Debenturista sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;
 - (viii)** manter seus bens adequadamente segurados, conforme práticas usualmente adotadas pela Emissora;
 - (ix)** arcar com todos os custos decorrentes: **(a)** da distribuição dos CRI, incluindo todos os custos relativos ao seu registro na B3; **(b)** de registro e de publicação dos atos necessários à Emissão, tais como os atos societários da Emissora; e **(c)** das despesas com a contratação de Agente Fiduciário dos CRI, bem como demais prestadores de serviços e a B3;
 - (x)** não realizar e nem autorizar, seus administradores, suas controladoras, controladas e coligadas, bem como seus respectivos diretores, membros do conselho, administradores, prestadores de serviços e/ou contratados e/ou funcionários, a realizar, em benefício próprio ou para a Emissão, **(a)** o uso de recursos para contribuições, doações ou despesas de representação ilegais ou outras despesas ilegais relativas a atividades políticas; **(b)** qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregados ou

funcionários públicos, partidos políticos, políticos ou candidatos políticos (incluindo seus familiares), nacionais ou estrangeiros, ou quaisquer atos para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida; **(c)** qualquer ato que tenha violado qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento nacional contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando a qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, e a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme alterado, e, conforme aplicável, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, o *UK Bribery Act 2010*, a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) (“Leis Anticorrupção”); e/ou **(d)** qualquer pagamento de propina, abatimento ilícito, remuneração ilícita, suborno, tráfico de influência, “caixinha” ou outro pagamento ilegal;

- (xi)** cumprir e fazer com que as suas controladas e afiliadas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram a legislação, regulamentação e demais normas socioambientais e trabalhistas em vigor, incluindo mas não se limitando as relativas à saúde e segurança ocupacional, bem como de eventuais determinações de autoridades competentes, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais apurados, decorrentes da atividade descrita em seu objeto social (“Legislação Socioambiental”), de forma a adotar todas as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como proceder a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente, de forma que a Emissora **(a)** não utilizará, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e **(b)** não incentivará, de qualquer forma, a prostituição;
- (xii)** comunicar, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da ciência, a Debenturista caso tenha conhecimento de qualquer ato, fato ou omissão da Emissora, de suas controladas e coligadas, seus acionistas controladores e/ou administradores que viole as Leis Anticorrupção;
- (xiii)** manter sempre válidas, eficazes, em perfeita ordem e em pleno vigor todas as autorizações necessárias à assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como todos os outros documentos referentes à Emissão, necessários ao cumprimento das obrigações previstas nos referidos instrumentos;

- (xiv)** não realizar operações fora do seu objeto social ou correlatos, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor, bem como não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com esta Escritura de Emissão de Debêntures, em especial atos que possam diretamente comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas perante a Debenturista, nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xv)** cumprir todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos exceto por aqueles regulamentos, leis, regras, e ordens discutidos nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xvi)** proceder todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, exceto por aquelas que estejam sendo discutidas nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja aplicabilidade e/ou exigibilidade esteja suspensa;
- (xvii)** não divulgar ao público informações referentes à Emissora, à Emissão ou às Debêntures desta Emissão, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 160;
- (xviii)** informar a Debenturista, dentro do prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência de decisão proferida em qualquer processo administrativo ou judicial de natureza socioambiental, que possa causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora (conforme definido abaixo);
- (xix)** informar a Debenturista, dentro do prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações por órgãos governamentais competentes, incluindo de caráter fiscal, ambiental, regulatório, ou de defesa da concorrência, em relação à Emissora e/ou as suas atividades, impondo sanções ou penalidades que resultem ou possam resultar em qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito que: **(a)** modifique adversamente as condições econômicas, financeiras, jurídicas, operacionais, e/ou reputacionais da respectiva pessoa jurídica; e/ou **(b)** possa afetar relevantemente a capacidade da respectiva pessoa jurídica de cumprirem qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures (“Efeito Adverso Relevante”);
- (xx)** manter-se adimplente com relação a todos os tributos ou contribuições devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, bem como com relação às contribuições devidas ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) e Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), exceto com relação àqueles pagamentos que estejam sendo

questionados de boa-fé ou contestados pela Emissora na esfera judicial ou administrativa e que tenham sua exigibilidade e efeitos suspensos por decisão judicial ou administrativa dentro do prazo legal;

- (xxi)** guardar, pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da presente data ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a documentação relativa à Emissão e à Oferta, bem como disponibilizá-la ao Coordenador Líder, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, após solicitação por escrito neste sentido, ou em menor prazo, conforme exigência legal ou da respectiva autoridade;
- (xxii)** cumprir todas as normas editadas pela CVM necessárias para que a Oferta e a Operação de Securitização possam se concretizar, em especial a Resolução CVM 160, a Resolução CVM 60 e a Resolução CMN 5.118;
- (xxiii)** aplicar, e fazer com que as SPE Investidas apliquem, conforme o caso, os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (xxiv)** aplicar, e fazer com que as SPE Investidas apliquem, conforme o caso, os recursos obtidos por meio da presente Emissão em Imóveis Lastro dos quais sejam proprietárias ou possuidoras, conforme o caso.

7.2. A Emissora e a Debenturista, conforme aplicável, adicionalmente, se comprometem a implementar as Condições Precedentes e a observar todas as obrigações, termos e demais condições previstas na presente Escritura de Emissão de Debêntures, nos prazos estipulados nos referidos instrumentos.

8. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora declara à Debenturista que:

- (i)** é sociedade por ações de capital aberto categoria “A”, devidamente constituída, com existência válida e em situação regular segundo as leis do Brasil e dos demais países em que a Emissora possui filiais ou escritórios de representação, bem como está devidamente autorizada a desempenhar as atividades descritas em seu objeto social;
- (ii)** está devidamente autorizada a celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a cumprir com todas as obrigações previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais, contratuais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures, bem como o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emissora;

- (iv)** as pessoas que a representam na assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures têm poderes bastantes para tanto;
- (v)** a celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como a colocação das Debêntures não infringem qualquer disposição legal, ou quaisquer contratos ou instrumentos dos quais a Emissora seja parte, nem irá resultar em: **(a)** vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos; **(b)** criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora, exceto por aqueles já existentes nesta data; ou **(c)** rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (vi)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e das Debêntures, ou para a realização da Emissão, exceto a inscrição da RCA da Emissora na JUCEMG o envio pela Emissora à CVM desta Escritura e da ata da RCA da Emissora e o registro das debêntures na B3;
- (vii)** (i) se enquadra na definição de companhia aberta de menor porte previsto no parágrafo único do artigo 1º da Resolução CVM 166 e (ii) realiza as publicações ordenadas na Lei das Sociedades por Ações, ou previstas na regulamentação editada pela CVM, por meio dos Sistemas Empresas.NET, nos termos previstos no artigo 2º da Resolução CVM 166;
- (viii)** não tem qualquer ligação com o Securitizadora que a impeça de exercer, plenamente, suas funções em relação a esta Emissão;
- (ix)** a sua situação econômica, financeira e patrimonial, na data em que esta declaração é feita, não sofreu qualquer alteração significativa que possa afetar de maneira adversa sua solvência;
- (x)** as demonstrações financeiras da Emissora relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, representam corretamente a posição patrimonial e financeira da Emissora naquelas datas e períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios fundamentais de contabilidade do Brasil e refletem corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora;
- (xi)** cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xii)** está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais aplicáveis à condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução de suas atividades, adotando as medidas e ações

preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social;

- (xiii)** está em dia com pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei;
- (xiv)** não há qualquer documento de que seja parte, ou negociação por parte da Emissora e de qualquer empresa do grupo que, de alguma forma, possa impedir ou limitar a presente Emissão;
- (xv)** cumpre e faz com que suas controladoras, controladas e coligadas, bem como adota políticas para que seus respectivos administradores, diretores, membros do conselho e funcionários, agindo em seu nome, cumpram, atualmente e durante todo o prazo de vigência das Debêntures, de forma regular e integral as Leis Anticorrupção, na medida em que: **(a)** adota programa de integridade, nos termos do Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, visando a garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; **(b)** conhece e entende as disposições das Leis Anticorrupção dos países em que faz negócios, bem como não adota quaisquer condutas que infrinjam as leis anticorrupção desses países, sendo certo que executa as suas atividades em conformidade com essas leis; **(c)** seus funcionários, executivos, diretores, administradores, representantes legais e procuradores, não foram condenados por decisão administrativa definitiva ou judicial exequível em razão da prática de atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção e/ou improbidade administrativa, bem como no melhor do seu conhecimento, nunca incorreram em tais práticas; **(d)** adotam as diligências apropriadas, de acordo com as políticas da Emissora, para contratação e supervisão, conforme o caso e quando necessário, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação dos normativos referidos anteriormente; e **(e)** que a falsidade de qualquer das declarações prestadas neste título ou o descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste item configura um evento de inadimplemento;
- (xvi)** cumpre e faz com que as suas controladas e afiliadas, diretores, administradores, funcionários e membros do conselho, que atuem a mando ou em favor da Emissora, sob qualquer forma, cumpram a Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ambientais, bem como procedendo a todas as diligências exigidas para a atividade da espécie, preservando o meio ambiente, de forma que a Emissora **(a)** não utiliza, direta ou indiretamente, trabalho em condições análogas às de escravo ou trabalho infantil; e **(b)** não incentiva, de qualquer forma, a prostituição;
- (xvii)** tem plena ciência e concorda integralmente com a Remuneração das Debêntures e a forma de divulgação dos respectivos índices ou parâmetros para o seu cálculo, que foram

acordados por sua livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé; e

- (xviii) não omitiu nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial na situação econômico-financeira ou jurídica da Emissora em prejuízo da Debenturista;
- (xix) os valores a serem utilizados na destinação de recursos prevista na Cláusula 3.4 não foram objeto de destinação no âmbito de quaisquer outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívida da Emissora ou quaisquer outras emissões da Emissora;
- (xx) a Emissora é proprietária possuidora, promitente compradora, detentora, cessionária, promitente permutante, detentora dos direitos aquisitivos, ou as SPEs Investidas são proprietárias possuidoras, detentoras, cessionárias, promitentes permutantes, detentoras dos direitos aquisitivos, conforme o caso, a qualquer título, dos Imóveis Lastro e dos Imóveis Pré-Aprovados, e não tem conhecimento de qualquer impedimento para a destinação de recursos para tais empreendimentos;
- (xxi) a Emissora está apta a figurar como devedora do lastro dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter como setor principal de atividade da Emissora o imobiliário, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada com base nas demonstrações contábeis consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, as quais correspondem às últimas demonstrações contábeis consolidadas anuais publicadas pela Emissora; e (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial de instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, ou, ainda, Controlada de quaisquer dessas entidades; e
- (xxii) as informações e declarações prestadas são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, para a tomada de decisão do investidor.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar em até 3 (três) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas nesta Cláusula 8 tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

9. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

9.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI, conforme previstas no Anexo IX a esta Escritura de Emissão de Debêntures (“Despesas Flat”), serão retidas pela Debenturista,

por conta e ordem da Emissora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo), por conta e ordem da Emissora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

(i) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) pela emissão dos CRI, no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga em uma única parcela até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização;

(b) pela administração do Patrimônio Separado (conforme definido do Termo de Securitização), no valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil quinhentos reais), devendo a primeira parcela ser paga em até 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;

(c) pela verificação do Índice Financeiro o valor de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) por verificação devendo ser paga em cada verificação;

(d) por cada integralização de CRI, será devido à Securitizadora uma remuneração adicional de R\$ 400,00 (quatrocentos reais);

(e) o valor devido no âmbito da alínea (b) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento; e

(f) o valor devido no âmbito na alínea acima será acrescido dos seguintes impostos: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Securitizadora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

(ii) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos:

(a) será devida, pela prestação de serviços de registro das CCI na B3, parcela única de implantação de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro;

(b) será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento: (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI ou em 30 (trinta) Dias contados da data de assinatura do presente instrumento, o que ocorrer primeiro; e (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;

(c) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

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

(e) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, sobre os débitos em atraso incidirão multa contratual de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito, bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA acumulado, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado pro rata die;

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

(g) caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida ao Custodiante uma remuneração adicional equivalente a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão, incluindo, mas não se limitando, (i) a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários e (ii) eventual alteração no registro das CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a emissão do respectivo “Relatório de Horas”; e

(h) a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela

Emitente a título de “*abort fee*” até o 5º (quinto) Dia Útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

(iii) remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, nos seguintes termos:

(a) parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, calculadas *pro rata die*, se necessário, e parcelas semestrais no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), a título de verificação da destinação de recursos pela Emissora, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data prevista para a primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos semestres subsequentes, até que ocorra a comprovação da totalidade dos recursos captados. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação seja descontinuada, a título de estruturação e implantação, 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 função em relação a emissão.

(b) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores de CRI, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Securitizadora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores de CRI, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (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 (d) 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;

(c) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário e caso aplicável;

(d) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do

débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, 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*.

(e) a remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário 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 aos Titulares de CRI;

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

(g) o ressarcimento a que se referem às Cláusulas acima será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento;

(h) 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 Emissora ou pelos investidores, conforme o caso.

(i) não haverá devolução de valores já recebidos pelo Agente Fiduciário a título da prestação de serviços, exceto se o valor tiver sido pago incorretamente.

(j) as parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a

remuneração da Pentágono nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

- (k)** 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 Emissora passará a ser a responsável pelo pagamento da parcela prevista à título de verificação da destinação dos recursos.
- (iv)** remuneração do Escriturador (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos: a remuneração do Escriturador no montante equivalente a R\$ 500 (quinhentos reais), para cada Série, em parcelas mensais, a serem pagas até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ou primeiro dia útil seguinte à prestação dos serviços de escrituração e liquidação dos CRI, a partir da implantação da base de dados da Devedora no sistema de escrituração de ativos do Escriturador.
- (v)** remuneração do Auditor Independente e do Contador do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), nos seguintes termos:
- (a)** pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (b)** pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas na mesma data dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI;
- (c)** o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;
- (d)** o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e
- (e)** a remuneração do Auditor Independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vi) taxas e registros na CVM, B3 e ANBIMA, nos seguintes termos:

(a) CVM: taxa de fiscalização, no valor correspondente a alíquota de 0,03% sobre o valor total da oferta e com valor mínimo de R\$ 809,16 (oitocentos e nove reais e dezesseis centavos), a ser paga em uma única parcela no momento do protocolo do pedido de registro no caso das ofertas públicas registradas na CVM, e até a data do encerramento das ofertas distribuídas com esforços restritos (dispensadas de registro);

(b) B3: taxa de registro e depósito de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(c) B3: taxa de registro de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(d) B3: taxa de custódia de ativos de renda fixa, conforme tabela de preços B3;

(e) B3: taxa de custódia de valores mobiliários, conforme tabela de preços B3;

(f) ANBIMA: taxa para registro da base de dados de certificados de recebíveis imobiliários correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 1.416,00 (um mil, quatrocentos e dezesseis reais) e o valor máximo de R\$ 2.830,00 (dois mil, oitocentos e trinta reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA;

(g) ANBIMA: taxa para registro de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliário destinadas à investidores qualificados, correspondente a alíquota de 0,003968% sobre o valor total da oferta com o valor mínimo de R\$ 14.169,00 (quatorze mil, cento e sessenta e nove reais) e o valor máximo de R\$ 99.194,00 (noventa e nove mil e cento e noventa e quatro reais), conforme tabela de preços ANBIMA, a ser paga em uma única parcela até a data do cadastro da oferta na ANBIMA; e

(h) as taxas e os valores informados nas alíneas de (a) a (g) acima, poderão ser alteradas e/ou atualizadas com base nas alterações e atualizadas das tabelas de preços das respectivas entidades.

(vii) taxas, registros e demais custos com os Documentos da Operação e documentos acessórios, nos seguintes termos:

(a) custos com prenotações, averbações e registros dos Documentos da Operação e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, quando for o caso, nos cartórios de registro de imóveis, cartórios de títulos e documentos e juntas comerciais,

conforme aplicável;

(b) custos com eventual utilização de plataformas eletrônicas para assinaturas dos Documentos da Operação, e de eventuais documentos acessórios relacionados a Emissão, incluindo, mas não se limitando a eventuais adiamentos aos Documentos da Operação, termos de quitação, notificações, atas de assembleias e procurações;

(c) custos relativos a eventuais alterações nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a elaboração e/ou análise de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação;

(d) remuneração ao assessor legal que assessorar a securitizadora quanto ao envio dos documentos para fins de *due diligence* da securitizadora para oferta, caso haja.

(viii) despesas com Assembleia de Titulares de CRI, nos seguintes termos:

(a) todos envolvidos com as assembleias gerais relacionadas a Emissão, incluindo, mas não se limitando, a elaboração, a análise e a publicação dos editais e das atas, bem como locação de espaço físico para a realização da assembleia, se for o caso.

(ix) despesas com reestruturação:

(a) em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos Documentos da Operação e/ou na realização de Assembleias Gerais, será devida à Securitizadora, uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 900,00 (novecentos reais) por hora de trabalho dos profissionais da Securitizadora, dedicada a tais atividades. Também, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Securitizadora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal, com um limite de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por reestruturação;

(b) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será atualizado 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 partir da primeira data de pagamento;

(c) o valor devido no âmbito da alínea (a) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

- (d)** sem prejuízo do previsto na alínea (a) também serão devidos todos os custos decorrentes da formalização e constituição das alterações envolvidas na Reestruturação, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora;
- (e)** entende-se por "Reestruturação" para a Securitizadora a alteração de condições relacionadas (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou covenants operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos Documentos da Operação e realização de assembleias; (iii) garantias e (iv) ao resgate antecipado dos CRI.
- (x)** demais custos, nos seguintes termos:
- (a)** todas as despesas com gestão, cobrança, contabilidade, auditoria, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, inclusive na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (b)** despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação para cumprimento das eventuais formalidades relacionadas a Emissão;
- (c)** as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- (d)** despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1;
- (e)** despesas com terceiros especialistas, advogados, avaliadores, auditores ou fiscais, bem como despesas relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e de garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável;
- (f)** todas as despesas incorridas pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de terceiros especialistas, advogados, auditores, fiscais e eventuais outros prestadores de serviços relacionados com procedimentos para resguardar os interesses dos titulares dos CRI;

- (g)** eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre Créditos Imobiliários, sobre os CRI e/ou sobre as garantias, caso aplicável;
- (h)** custos incorridos em caso de ocorrência de resgate antecipado dos CRI e/ou execução das garantias, caso aplicável;
- (i)** demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo;
- (j)** provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Securitizadora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável, conforme relatório dos advogados da Securitizadora contratado às expensas do Patrimônio Separado;
- (k)** as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão;
- (l)** registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, reconhecimento de firmas em cartórios, cópias autenticadas em cartório e/ou reprográficas, 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;
- (m)** despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, durante ou após a prestação de serviços, quando incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e relacionadas à realização dos Créditos Imobiliários e das garantias integrantes do Patrimônio Separado, caso aplicável; e
- (n)** despesas com contratação de empresa de avaliação para avaliar ou reavaliar eventuais garantias, se necessário.

9.1.1. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia dos Titulares de CRI, ou ainda, após a data de vencimento dos CRI, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou os demais prestadores de serviço continuarem exercendo as suas funções e/ou ainda estejam atuando em nome dos titulares de CRI, as Despesas previstas nesta Cláusula, conforme o caso, continuarão sendo devidas.

9.1.2. Todas as despesas decorrentes de processos judiciais, administrativos, eventuais

notificações, incorridas antes ou após o vencimento dos CRI, advindos de fatos controvertidos inerentes dos Créditos Imobiliários, são de inteira responsabilidade da Emissora.

9.1.3. Todas as custas de modo geral, processuais, honorários advocatícios, honorários periciais, condenações e outras despesas necessárias para a atuação da defesa da Securitizadora, serão retidas do saldo existente na Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1, no momento do encerramento da Emissão, que permanecerá retido até que os processos estejam finalizados.

9.1.4. A retenção será feita de forma automática pela Securitizadora, devendo esta indicar o valor e a natureza da retenção, informando o motivo, ou seja, os processos ou procedimentos que emanaram a provisão e acarretaram a retenção, que visa cobrir tais despesas.

9.1.5. Os valores retidos em razão da existência de processos administrativos ou judiciais existentes após o encerramento da Emissão ficarão retidos em conta específica de titularidade da Securitizadora, que será administrada por esta, sendo devido uma taxa por mês a ser negociada entre a Securitizadora e a Emissora, para referida administração até que se finde o objeto da retenção, podendo ser utilizado o saldo retido para o seu pagamento.

9.1.6. Quando a demanda judicial ou administrativa for finalizada, a Securitizadora deverá transferir eventual saldo que sobejar do valor retido, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que foi finalizado o respectivo processo ou o procedimento, via transferência na conta a ser indicada pela Emissora.

9.2. Despesas Suportadas pelos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 14.430, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles, caso não sejam pagas pela Emissora, parte obrigada por tais pagamentos.

9.3. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Debenturista, que não tenha sido contemplada nos documentos da Oferta, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, mas venha a ser devida diretamente em razão: **(i)** dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas, na data em que prestadas; **(ii)** dos documentos da Oferta; ou **(iii)** de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os créditos imobiliários, os Imóveis Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros

especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os créditos imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos documentos da Oferta e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

9.4. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 9.3 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago.

9.5. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Emissora, quaisquer respectivos contratados, executivos, empregados, prepostos, ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados pela Securitizadora, exceto na hipótese comprovada de dolo da Securitizadora, conforme decisão transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente. Tal indenização ficará limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados por dolo da Securitizadora, conforme o caso, e é limitada ao montante correspondente à somatória das remunerações devidas à Securitizadora nos 2 (dois) meses imediatamente anteriores à ocorrência do dano.

9.6. Será retido, pela Debenturista, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o valor conforme indicado na tabela prevista no Anexo IX, para pagamento das Despesas *Flat*.

9.7. Será retido, pela Debenturista, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o valor inicial de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais) (“Valor Inicial do Fundo de Despesas”), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da oferta dos CRI (“Fundo de Despesas”).

9.7.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA desde a data de emissão dos CRI (“Valor Mínimo do Fundo de Despesas”), a Emissora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1.

9.7.2. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 9.7.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao

Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1 no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contado do recebimento da referida notificação.

9.7.3. Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula.

9.7.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1, de acordo com as opções disponíveis, tais como títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais (“Investimentos Permitidos”), sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

9.7.5. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão de Debêntures. Desta forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito ou faculdade que caiba à Debenturista em razão de qualquer inadimplemento da Emissora prejudicará o exercício de tal direito ou faculdade, ou será interpretado como renúncia ao mesmo, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

10.2. A presente Escritura de Emissão de Debêntures é firmada em caráter irrevogável e irretratável, salvo na hipótese de não preenchimento dos requisitos relacionados na Cláusula 2

acima, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

10.3. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

10.4. Esta Escritura de Emissão de Debêntures constitui o único e integral acordo entre as Partes, com relação ao objeto nela previsto.

10.5. 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.

10.6. 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.

10.7. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do artigo 784 da Lei 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“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.

10.8. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão de Debêntures, poderá ser alterada, sem a necessidade de qualquer aprovação da Debenturista ou dos Titulares de CRI, sempre que e somente: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de demandas das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da emissora ou dos prestadores de serviços; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos no instrumento de emissão; **(iv)** decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias dos títulos de securitização emitidos; e **(v)** modificações já permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação.

10.9. Os pagamentos referentes às Debêntures e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures não serão passíveis de compensação com eventuais créditos da Debenturista e o não pagamento dos valores devidos no prazo acordado poderá ser cobrado pela Debenturista e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos dos artigos 784 e 785 do Código de Processo Civil.

11. COMPROMISSO ANTICORRUPÇÃO

11.1. As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que o contrato em questão será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições das Leis Anticorrupção.

11.2. As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: **(i)** não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas Leis Anticorrupção, antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; **(ii)** não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; **(iii)** não aceita ou se compromete a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede, e onde haja filiais, dos contratantes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma e **(iv)** em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e Leis Anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

12. LEI E FORO

12.1. A presente Escritura de Emissão de Debêntures reger-se-á pelas leis brasileiras.

12.2. Fica eleito o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão de Debêntures, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13. ASSINATURA

13.1. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, devendo, em qualquer hipótese, ser emitido com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, nos termos da Lei 13.874, de 20 de dezembro de 2019, bem como na Medida Provisória 2.200-2, de 25 de agosto de 2001, no Decreto 10.278, de 18 de março de 2020 e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que

possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a “trilha de auditoria digital” (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste instrumento, exceto se outra forma for exigida pelos cartórios e demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) dias, a contar da data da exigência.

13.2. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que 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.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam a presente Escritura de digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 31 de março de 2025.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)
(Assinaturas seguem nas próximas páginas.)

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, em Até 3 (três) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.)

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO I – BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO CONFORME PREVISTO NA
CLÁUSULA 4.1.8 DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Nº 1/1

Emissora

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30.455-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.027.261, na qualidade de Emissora das Debêntures, neste ato devidamente representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”).

Debenturista ou Subscritor

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada na CVM sob o nº 477, na Categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Debenturista”).

Características da Emissão

Foram emitidas 300.000 (trezentas mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) em 15 de abril de 2025 (“Emissão”), nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, em [•] ([•]) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.*”, celebrado em 31 de março de 2025, conforme aditado em [•] de [•] de 2025 (“Escritura de Emissão de Debêntures”).

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro (“Operação de Securitização”).

Os Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures servem como lastro para emissão de [•] ([•]) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), que, por sua vez, servem como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) pela Debenturista.

Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022

(“Oferta” e “Resolução CVM 160”) e serão destinados a investidores profissionais e qualificados, conforme definidos, respectivamente, nos artigos 11, 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, futuros titulares dos CRI (“Titulares de CRI”).

A Emissão foi realizada e a Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em [] de março de 2025, a ser registrada na JUCEMG, por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Identificação do Subscritor

Nome: OPEA SECURITIZADORA S.A.		Telefone: (11) 4270-0130	
Endereço: Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12,		E-mail: operacoes@opeacapital.com	
Bairro: Jardim Europa	CEP: 01455-000	Cidade: São Paulo	UF: SP
Nacionalidade: brasileira	Data de Nascimento: N/A	Estado Civil: N/A	
Doc. De identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: 02.773.542/0001-22	
Representante Legal (se for o caso): [•]		Tel.: N/A	
Doc. De Identidade: N/A	Órgão Emissor: N/A	CPF/CNPJ: N/A	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas [300.000]	Série das Debêntures Subscritas [•]	Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures
--	--	---	--

Forma de Pagamento

DOC/TED	Nº Banco [•]	Nº Agência [•]	Nº Conta Corrente [•]
---------	-----------------	-------------------	--------------------------

Integralização

O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão

privada de debêntures da Emissora.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Condições Precedentes

A integralização das Debêntures está condicionada à verificação pela Securitizadora do cumprimento dos seguintes atos (“Condições Precedentes”):

- (i) cumprimento das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição, observado os termos e condições a serem lá dispostos;
- (ii) perfeita formalização, pela Emissora e demais partes signatárias, de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura (incluindo seus anexos, quando for o caso), bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações societárias para tanto;
- (iii) registro das CCI pela Instituição Custodiante na B3;
- (iv) registro da titularidade das Debêntures no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora;
- (v) emissão, subscrição e integralização dos CRI, uma vez que as Debêntures serão integralizadas com os recursos captados junto a investidores no mercado de valores mobiliários, objeto da Oferta;
- (vi) recebimento, pela Securitizadora, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, da lista de auditoria legal dos assessores contratados para tal no âmbito da Oferta conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais, bem como recebimento pela Securitizadora da versão assinada do parecer legal do assessor legal da Securitizadora, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais.

A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Para fins de verificação das Condições Precedentes, a Emissora deverá encaminhar à Securitizadora: (i) cópia digitalizada dos instrumentos acima referidos, registrados junto aos órgãos competentes; e (ii) cópia do termo de abertura do Livro de Registro de Debêntures Nominativas e da respectiva página com a anotação do nome da Debenturista como titular das Debêntures.

Após o cumprimento de todas as Condições Precedentes, os recursos captados por meio da colocação dos CRI no âmbito da Securitização serão mantidos inicialmente na Conta Centralizadora da Securitização Operacional 1.

Declaro, para todos os fins: **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

Belo Horizonte, ____ de _____ de 2025.

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Emissora e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Emissora:

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar

CEP 30.455-610

Belo Horizonte – MG

At.: Sr. Rafael Victal Saliba

Telefone: (31) 3615-8400

E-mail: rafael.saliba@logcp.com.br / dividaslog@logcp.com.br

Debenturista:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

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

CEP 01455-000

São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Declaro, para todos os fins: **(i)** estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; **(ii)** ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e **(iii)** que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.

São Paulo, ____ de _____ de 2025.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

ANEXO II – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 1ª SÉRIE

Nº Mês	Datas de Pagamento das Debêntures 1ª Série	Pagamento de Juros das Debêntures 1ª Série	Amortização de Principal das Debêntures 1ª Série	Incorpora Juros das Debêntures 1ª Série	Taxa de Amortização das Debêntures 1ª Série (“Tai”)
1	13/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
2	12/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
10	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
11	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
14	11/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	11/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
23	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
24	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
26	11/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/11/27	Não	Não	Não	0,0000%

32	13/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
34	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
36	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
46	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
47	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
48	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
49	11/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
50	13/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	13/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
59	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
60	11/04/30	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO III – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 2ª SÉRIE

Nº Mês	Datas de Pagamento das Debêntures 2ª Série	Pagamento de Juros das Debêntures 2ª Série	Amortização de Principal das Debêntures 2ª Série	Incorpora Juros das Debêntures 2ª Série	Taxa de Amortização das Debêntures 2ª Série (“Tai”)
1	13/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
2	12/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
10	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
11	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
14	11/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	11/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
23	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
24	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
26	11/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/11/27	Não	Não	Não	0,0000%

32	13/12/27	Não	Não	Não	0,0000%
33	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
34	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
36	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
46	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
47	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
48	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
49	11/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
50	13/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	13/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
59	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
60	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
61	13/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
62	13/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	12/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
70	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%

71	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%
72	10/04/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	13/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
74	11/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	13/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/12/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/01/32	Não	Não	Não	0,0000%
82	12/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
83	11/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
84	13/04/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO IV – FLUXOGRAMA DE PAGAMENTOS DAS DEBÊNTURES 3ª SÉRIE

Nº Mês	Datas de Pagamento das Debêntures 3ª Série	Pagamento de Juros das Debêntures 3ª Série	Amortização de Principal das Debêntures 3ª Série	Incorpora Juros das Debêntures 3ª Série	Taxa de Amortização das Debêntures 3ª Série (“Tai”)
1	13/05/25	Não	Não	Não	0,0000%
2	12/06/25	Não	Não	Não	0,0000%
3	11/07/25	Não	Não	Não	0,0000%
4	13/08/25	Não	Não	Não	0,0000%
5	11/09/25	Não	Não	Não	0,0000%
6	13/10/25	Sim	Não	Não	0,0000%
7	13/11/25	Não	Não	Não	0,0000%
8	11/12/25	Não	Não	Não	0,0000%
9	13/01/26	Não	Não	Não	0,0000%
10	12/02/26	Não	Não	Não	0,0000%
11	12/03/26	Não	Não	Não	0,0000%
12	13/04/26	Sim	Não	Não	0,0000%
13	13/05/26	Não	Não	Não	0,0000%
14	11/06/26	Não	Não	Não	0,0000%
15	13/07/26	Não	Não	Não	0,0000%
16	13/08/26	Não	Não	Não	0,0000%
17	11/09/26	Não	Não	Não	0,0000%
18	13/10/26	Sim	Não	Não	0,0000%
19	12/11/26	Não	Não	Não	0,0000%
20	11/12/26	Não	Não	Não	0,0000%
21	13/01/27	Não	Não	Não	0,0000%
22	11/02/27	Não	Não	Não	0,0000%
23	11/03/27	Não	Não	Não	0,0000%
24	13/04/27	Sim	Não	Não	0,0000%
25	13/05/27	Não	Não	Não	0,0000%
26	11/06/27	Não	Não	Não	0,0000%
27	13/07/27	Não	Não	Não	0,0000%
28	12/08/27	Não	Não	Não	0,0000%
29	13/09/27	Não	Não	Não	0,0000%
30	13/10/27	Sim	Não	Não	0,0000%
31	11/11/27	Não	Não	Não	0,0000%
32	13/12/27	Não	Não	Não	0,0000%

33	13/01/28	Não	Não	Não	0,0000%
34	11/02/28	Não	Não	Não	0,0000%
35	13/03/28	Não	Não	Não	0,0000%
36	12/04/28	Sim	Não	Não	0,0000%
37	11/05/28	Não	Não	Não	0,0000%
38	13/06/28	Não	Não	Não	0,0000%
39	13/07/28	Não	Não	Não	0,0000%
40	11/08/28	Não	Não	Não	0,0000%
41	13/09/28	Não	Não	Não	0,0000%
42	11/10/28	Sim	Não	Não	0,0000%
43	13/11/28	Não	Não	Não	0,0000%
44	13/12/28	Não	Não	Não	0,0000%
45	11/01/29	Não	Não	Não	0,0000%
46	09/02/29	Não	Não	Não	0,0000%
47	13/03/29	Não	Não	Não	0,0000%
48	12/04/29	Sim	Não	Não	0,0000%
49	11/05/29	Não	Não	Não	0,0000%
50	13/06/29	Não	Não	Não	0,0000%
51	12/07/29	Não	Não	Não	0,0000%
52	13/08/29	Não	Não	Não	0,0000%
53	13/09/29	Não	Não	Não	0,0000%
54	10/10/29	Sim	Não	Não	0,0000%
55	13/11/29	Não	Não	Não	0,0000%
56	13/12/29	Não	Não	Não	0,0000%
57	11/01/30	Não	Não	Não	0,0000%
58	13/02/30	Não	Não	Não	0,0000%
59	13/03/30	Não	Não	Não	0,0000%
60	11/04/30	Sim	Não	Não	0,0000%
61	13/05/30	Não	Não	Não	0,0000%
62	13/06/30	Não	Não	Não	0,0000%
63	11/07/30	Não	Não	Não	0,0000%
64	13/08/30	Não	Não	Não	0,0000%
65	12/09/30	Não	Não	Não	0,0000%
66	11/10/30	Sim	Não	Não	0,0000%
67	13/11/30	Não	Não	Não	0,0000%
68	12/12/30	Não	Não	Não	0,0000%
69	13/01/31	Não	Não	Não	0,0000%
70	13/02/31	Não	Não	Não	0,0000%
71	13/03/31	Não	Não	Não	0,0000%

72	10/04/31	Sim	Sim	Não	50,0000%
73	13/05/31	Não	Não	Não	0,0000%
74	11/06/31	Não	Não	Não	0,0000%
75	11/07/31	Não	Não	Não	0,0000%
76	13/08/31	Não	Não	Não	0,0000%
77	11/09/31	Não	Não	Não	0,0000%
78	13/10/31	Sim	Não	Não	0,0000%
79	13/11/31	Não	Não	Não	0,0000%
80	11/12/31	Não	Não	Não	0,0000%
81	13/01/32	Não	Não	Não	0,0000%
82	12/02/32	Não	Não	Não	0,0000%
83	11/03/32	Não	Não	Não	0,0000%
84	13/04/32	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO V – DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tabela 1 - Descrição dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço	Matrículas e RGI competente	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
LOG Fortaleza III – Fase III	Log Itaitinga II SPE Ltda. (CNPJ 47.433.203/0001-35)	Quarto Anel Viário, 3955 - Ancuri - Itaitinga/CE - Cep: 61.886-170	24.675 – Ofício Único de Registro de Imóveis Itaitinga /CE	Não	Sim (0746/2023 e 2171/2024)	Sim
LOG Salvador II	Log Salvador II SPE Ltda. (CNPJ 56.616.044/0001-03)	Av Santos Dumont, 1752 - Sala 107 - Centro - Lauro De Freitas/BA - Cep: 42702-400	59.997, 60.046, 60.363 e 203.152– Registro de Imóveis Lauro de Freitas/BA e 2º Registro de Imóveis Salvador/BA	Não	Não	Não
LOG Campo Grande - Fase II	Log Campo Grande SPE Ltda. (CNPJ 43.983.054/0001-27)	Av Eduardo Elias Zahran, 580 - Sala 2 - Jardim Paulista -Campo Grande/MS - Cep: 79050-000	278.593 – Cartório de Registro de Imóveis 1ª Circunscrição Campo Grande/MS	Não	Não	Não
LOG Campo Grande - Fase III	Log Campo Grande SPE Ltda. (CNPJ 43.983.054/0001-27)	Av Eduardo Elias Zahran, 580 - Sala 2 - Jardim Paulista -Campo Grande/MS - Cep: 79050-000	155.552 e 289.174 – Cartório de Registro de Imóveis 1ª Circunscrição Campo Grande/MS	Não	Não	Não
LOG Cariacica - Fase I	Log Cariacica SPE Ltda. (CNPJ 57.378.121/0001-99)	Av Mário Gurgel, 4747 - Vila Palestina - Cariacica/ES - Cep: 29145-711	26.400 – Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona, Protesto De Títulos, Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas do Juízo De Cariacica	Não	Não	Não

			da Comarca Da Capital Cariacica/ES			
LOG Gravataí II	Log Gravataí II Ltda. (CNPJ 46.640.950/0001-81)	Est Henrique Closs, 445 - Costa Do Ipiranga - Gravataí/RS - Cep: 94010-970	136.532 e 56.702 – Cartório de Registro de Imóveis de Gravataí/RS	Não	Não	Não

Tabela 2 - Forma de Utilização dos Recursos nos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Uso dos Recursos da presente Emissão	Orçamento Total previsto (R\$) por Imóvel Lastro	Gastos já realizados em cada Imóvel Lastro até a última data de apuração (Fev-25) (R\$)	Valores a serem gastos em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valores a serem destinados em cada Imóvel Lastro em função de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários (R\$)	Capacidade de Alocação dos recursos da presente Emissão a serem alocados em cada Imóvel Lastro (R\$)	Valor estimado de recursos das Debêntures a serem alocados em cada Imóvel Lastro conforme cronograma semestral constante do Anexo V a esta Escritura (Destinação)(R\$)	Percentual do valor estimado de recursos das Debêntures da presente Emissão dividido por Imóvel Lastro (*)
LOG Fortaleza III – Fase III	desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão	67.962.291	25.867.363,15	42.094.928,00	0,00	42.094.928,00	42.094.928,00	14,00%
LOG Salvador II	desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão	73.722.560	0,00	73.722.560,00	0,00	73.722.560,00	73.722.560,00	25,00%
LOG Campo Grande - Fase II	desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão	22.965.332	0,00	22.965.332,00	0,00	22.965.332,00	22.965.332,00	8,00%
LOG Campo Grande - Fase III	desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão	48.084.699	0,00	48.084.699,00	0,00	48.084.699,00	48.084.699,00	16,00%
LOG	desenvolvimento,	60.250.725	1.558.437,20	58.692.288,00	0,00	58.692.288,00	58.692.288,00	20,00%

Cariacica - Fase I	financiamento para aquisição, construção e/ou expansão							
LOG Gravataí II	desenvolvimento, financiamento para aquisição, construção e/ou expansão	55.382.324	942.131,04	54.440.193,00	0,00	54.440.193,00	54.440.193,00	18,00%

(*) Os percentuais acima indicados dos Empreendimento Imobiliário foram calculados com base no valor total da emissão, qual seja, R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

ANEXO VI – CRONOGRAMA INDICATIVO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Imóvel Lastró	Valor estimado de recursos da Emissão a serem alocados no Imóvel Lastró (R\$)	CRONOGRAMA INDICATIVO DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS																								
		mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25	jan-26	fev-26	mar-26	abr-26	mai-26	jun-26	jul-26	ago-26	set-26	out-26	nov-26	dez-26	jan-27	fev-27	mar-27	abr-27	mai-27
LOG Fortaleza III – Fase III	42.094.928	3.493.480	6.235.121	6.423.465	5.853.344	4.968.536	4.083.728	3.198.921	2.382.175	1.757.207	1.255.148	892.074	1.143.695	408.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG Salvador II	73.722.560	-	489.950	2.038.357	1.580.079	2.031.230	3.632.522	2.514.681	5.612.592	4.799.731	5.368.188	6.347.230	6.533.767	6.210.914	6.844.034	6.319.179	5.777.482	3.995.735	3.626.890	-	-	-	-	-	-	-
LOG Campo Grande - Fase II	22.965.332	1.374.605	2.260.462	3.329.600	4.246.003	4.429.284	4.215.456	3.109.921						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG Campo Grande - Fase III	48.084.699	-	-	-	-	-	-	-	-	341.965	1.422.690	1.102.831	1.417.716	2.535.353	1.755.146	3.917.362	3.350.018	3.746.778	4.430.110	4.560.305	703.523	4.776.859	4.410.531	4.032.449	3.170.199	2.410.861
LOG Cariacica - Fase I	58.692.288	2.894.213	3.408.740	4.502.110	5.402.531	6.045.690	6.174.322	6.110.006	5.917.058	5.016.636	3.932.985	2.251.055	2.572.634	1.865.160	1.350.633	900.422	321.579	26.514	-	-	-	-	-	-	-	-
LOG Gravataí II	54.440.193	1.761.030	2.329.105	3.067.601	3.919.713	4.601.402	4.885.439	5.055.862	4.885.439	4.828.632	4.430.980	3.692.483	3.010.794	2.272.297	1.817.838	1.306.571	965.726	624.882	397.652	586.747	-	-	-	-	-	-
TOTAL	300.000.000	9.523.329	14.723.378	19.361.132	21.001.670	22.076.142	22.991.467	19.989.391	18.797.265	16.744.171	16.409.991	14.285.673	14.678.607	13.291.757	11.767.650	12.443.534	10.414.805	8.393.910	8.454.652	5.147.052	703.523	4.776.859	4.410.531	4.032.449	3.170.199	2.410.861

O cronograma acima é meramente tentativo, indicativo e não vinculante, sendo que, caso necessário, considerando a dinâmica comercial do setor no qual atua, a Emissora poderá destinar os recursos provenientes da integralização das Debêntures em datas diversas das previstas neste Cronograma Indicativo, observada a obrigação desta de realizar a integral destinação de recursos até a Data de Vencimento dos CRI 2ª Série e dos CRI 3ª Série ou até que a Emissora comprove a aplicação da totalidade dos recursos obtidos com a Emissão, o que ocorrer primeiro.

Ademais se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documento da Operação; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures ou resgate antecipado dos CRI.

O CRONOGRAMA APRESENTADO NA TABELA ACIMA É INDICATIVO E NÃO CONSTITUI OBRIGAÇÃO DA EMISSORA DE UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS NAS PROPORÇÕES, VALORES OU DATAS INDICADOS.

ANEXO VII – IMÓVEIS PRÉ-APROVADOS ELEGÍVEIS PARA SUBSTITUIÇÃO

Imóvel Lastro	Desenvolvedora (Emissora ou SPE Investida)	Endereço	Matrículas e RGI competente	Imóvel objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação ?
LOG Contagem V	Log Contagem V SPE Ltda. (CNPJ 48.802.807/0001 -74)	Avenida João Cesar de Oliveira 4370 Quadra 04 Lote 03 ao 09 – Contagem, MG, CEP 32.341-001	Matrícula nº 179.856, registrada no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais. Matrícula nº 78.879, registrada no Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem, Estado de Minas Gerais.	Não	Não	Não
LOG Recife III	N/A	Gleba de terras próprias, nº 6E, Comportas, Jaboatão dos Guararapes/PE.	Matrícula nº 57.019, registrada no 1º Serviço Registral - Jaboatão Dos Guararapes Cartório Eduardo Malta, Estado de Pernambuco.	Não	Não	Não
LOG Florianópolis	N/A	Rua Argentina da Silva, S/N, Três Riachos, Biguaçu/SC	Matrículas nº 48.317, 17.530 e 17.527 registradas no Registro de Imóveis da Comarca de Biguaçu, Estado de Santa Catarina.	Não	Não	Não
LOG Cariacica - Fase II	Log Cariacica SPE Ltda. (CNPJ 57.378.121/0001 -99)	Av. Mário Gurgel, 4747 - Vila Palestina - Cariacica/ES - Cep: 29145-711	Matrícula nº 26.400, registrada no Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona, Protesto De Títulos, Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas do Juízo De Cariacica da Comarca Da Capital Cariacica, Estado do Espírito Santo.	Não	Não	Não
LOG Cariacica - Fase III	Log Cariacica SPE Ltda. (CNPJ 57.378.121/0001 -99)	Av. Mário Gurgel, 4747 - Vila Palestina - Cariacica/ES - Cep: 29145-711	Matrícula nº 26.400, registrada no Cartório do 1º Ofício Registro Geral de Imóveis da 2ª Zona, Protesto De Títulos, Registro de Títulos e Documentos e Cíveis das Pessoas Jurídicas do Juízo De Cariacica da Comarca Da Capital Cariacica, Estado do Espírito Santo.	Não	Não	Não
LOG Fortaleza IV	N/A	Imóvel Trahirá, BR-116, lado ímpar, s/nº, Fortaleza/CE	Matrícula nº 19.479, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará.	Não	Não	Não

ANEXO VIII – MODELO DE RELATÓRIO SEMESTRAL

TERMO DE DECLARAÇÃO DE RECURSOS DESTINADOS DAS DEBÊNTURES

Belo Horizonte, [DATA]

À

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP: 22640-102

At.: Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro / Karolina Vangelotti

Tel.: (21) 3385-4565

E-mail: agestaose@pentagonotrustee.com.br

c/c

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa,
CEP 01455-000

São Paulo – SP

At.: Flávia Palacios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Ref.: Notificação sobre uso dos recursos da 25ª (vigésima quinta) Emissão de Debêntures Simples, em [•] ([•]) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A. (“Debêntures”), lastro da 439ª (quadringentésima trigésima nona) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.

A **Log Commercial Properties e Participações S.A.**, companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30.455-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.027.261, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, nos termos da Cláusula 3.4.6 da Escritura de Emissão de Debêntures vem, pelo presente termo, atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das Debêntures utilizados até a data do presente termo, corresponde a R\$ [•] ([•] reais), e referente ao período semestral de [•] a [•], sendo:

Denominação do Imóvel Lastrado	Proprietário	Matrícula / Cartório	Endereço	Status da Obra (%)	Destinação dos recursos/etapa do projeto: aquisição de terrenos e a construção	Documento (Nº da Nota Fiscal (NF-e) / recibo [x] / TED [x] / DOC [x] / boleto (autenticação) / outros	Percentual do recurso utilizado no semestre	Valor gasto no semestre
[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]	[•]
Total destinado no semestre				[•] %			R\$ [•]	
Total acumulado destinado desde a data da emissão até a presente data					R\$ [•]			
Valor líquido da Oferta descontadas retenções previstas na oferta					R\$ [•]			
Saldo a destinar					R\$ [•]			
Valor Total da Oferta					R\$ [•]			

Declaro, ainda, que é titular do controle societário das SPE Investidas acima, conforme definição constante do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, e assume a obrigação de manter o controle societário sobre as sociedades investidas acima até que seja comprovada, pela Emissora, a integral destinação dos recursos. Acompanha a presente declaração os Documentos Comprobatórios necessários à comprovação do controle acima previsto.

Atenciosamente,

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.

ANEXO IX - DESPESAS *FLAT*

Despesas Iniciais							
Despesas Iniciais	Periodicidade	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Estruturação e Emissão	Flat	20.000,00	0,006667%	11,15%	22.509,85	0,007503%	Opea
Taxa de Gestão	Flat	2.500,00	0,000833%	11,15%	2.813,73	0,000938%	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	300,00	0,000100%	0,00%	300,00	0,000100%	Opea
Escriturador e Liquidante	Flat	1.500,00	0,000500%	14,25%	1.749,27	0,000583%	Bradesco
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Flat	12.000,00	0,004000%	12,15%	13.659,65	0,004553%	Pentágono
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Flat	8.000,00	0,002667%	16,33%	9.561,37	0,003187%	Vórtx
Registro do Lastro	Flat	5.000,00	0,001667%	16,33%	5.975,86	0,001992%	Vórtx
Auditoria do P.S.	Flat	3.200,00	0,001067%	0,00%	3.200,00	0,001067%	Grant Thornton
Contabilidade do P.S.	Flat	360,00	0,000120%	0,00%	360,00	0,000120%	VACC
Comissão de Coordenação	Flat	6.779.326,46	2,259775%	0,00%	6.779.326,46	2,259775%	Coordenadores

Impostos Coordenação (Gross Up)	Flat	41.713,08	0,013904%	0,00%	41.713,08	0,013904%	Coordenadores
Assessor Legal	Flat	174.600,00	0,058200%	9,25%	192.396,69	0,064132%	Demarest
Assessor Legal	Flat	190.000,00	0,063333%	9,25%	209.366,39	0,069789%	Cescon
Diagramador	Flat	8.500,00	0,002833%	0,00%	8.500,00	0,002833%	Luz
Agencia de Rating	Flat	74.880,00	0,024960%	0,00%	74.880,00	0,024960%	S&P
Registro de Valores Mobiliários (B3)	Flat	69.250,00	0,023083%	0,00%	69.250,00	0,023083%	B3
Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	Flat	3.000,00	0,001000%	0,00%	3.000,00	0,001000%	B3
Taxa de Liquidação Financeira (B3)	Flat	1.000,00	0,000333%	0,00%	1.000,00	0,000333%	B3
Taxa Anbima (Base de Dados)	Flat	2.830,00	0,000943%	0,00%	2.830,00	0,000943%	Anbima
Taxa Anbima (Registro Ofertas Públicas)	Flat	9.919,00	0,003306%	0,00%	9.919,00	0,003306%	Anbima
Taxa de fiscalização CVM	Flat	90.000,00	0,030000%	0,00%	90.000,00	0,030000%	CVM
Total		7.497.878,54	2,4992928%		7.542.311,35	2,5141038%	
Despesas Recorrentes							

Despesas Recorrentes	Periodicidad e	Valor Líquido	% valor da emissão	Gross Up	Valor Bruto	% valor da emissão	Titular
Taxa de Administração	Mensal	2.500,00	0,000833%	11,15%	2.813,73	0,000938%	Opea
Agente Fiduciário	Anual	12.000,00	0,004000%	12,15%	13.659,65	0,004553%	Pentágono
Instituição Custodiante	Anual	8.000,00	0,002667%	9,65%	8.854,45	0,002951%	Vórtx
Agente de liquidação e Escriturador	Mensal	1.500,00	0,000500%	14,25%	1.749,27	0,000583%	Bradesco
Auditoria do P.S.	Anual	3.200,00	0,001067%	0,00%	3.200,00	0,001067%	Grant Thornton
Agente Fiduciário - Destinação	Semestral	1.000,00	0,000333%	12,15%	1.138,30	0,000379%	Pentágono
Agencia de Rating	Anual	74.880,00	0,024960%	0,00%	74.880,00	0,024960%	S&P
Contabilidade do P.S.	Mensal	360,00	0,000120%	0,00%	360,00	0,000120%	VACC
B3: Custódia do Lastro	Mensal	2.101,50	0,000701%	0,00%	2.101,50	0,000701%	B3
Total anual		105.541,50	0,035181%		108.756,91	0,036252%	

ANEXO X - MODELO DE DECLARAÇÃO DA EMISSORA

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A., companhia aberta registrada na categoria “A” perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 10º andar, conjunto 02, CEP 30.455-610, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 09.041.168/0001-10, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE 31.300.027.261 (“Emissora”), na qualidade de emissora de 300.000 (trezentas mil) debêntures com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), perfazendo o montante total de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), emitidas nos termos do “*Instrumento Particular de Escritura da 25ª (Vigésima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, em [.] ([.]) Séries, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da Log Commercial Properties e Participações S.A.*” (“Escritura de Emissão de Debêntures”), cujos direitos creditórios (“Créditos Imobiliários”) servirão de lastro para a emissão de cédulas de créditos imobiliários (“CCI”) representativas dos créditos imobiliários, por meio do “*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, em [.] ([.]) Séries, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*” (“Escritura de Emissão de CCI”), as quais serão vinculadas à 439ª (quadringentésima trigésima nona) emissão, em classe única, em [.] ([.]) séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Opea Securitizadora S.A. (“CRI”), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), nos termos do “*Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários da 439ª Emissão, em Classe Única, em [.] ([.]) Séries, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Log Commercial Properties e Participações S.A.*” (“Termo de Securitização”), vem, por meio de seus representantes legais na forma de seu estatuto social, abaixo subscritos, declarar, para todos os fins de direito, no âmbito da emissão das Debêntures e dos CRI, que, até a presente data, não têm conhecimento da ocorrência de qualquer evento que possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

Belo Horizonte, [DATA].

LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A.