

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora - Código CVM nº 477 - Categoria S1
CNPJ nº 02.773.542/0001-22 | NIRE 35.300.157.648
Rua Hungria nº 1.240, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, São Paulo -SP

lastreados em créditos imobiliários devidos pela



SÃO BENEDITO SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ nº 37.517.596/0001-01 | NIRE 5130002084-0
Rua da Cereja nº 522, 2º Andar, Sala 1, Bosque da Saúde, CEP 78050-020

no montante total de

R\$ 150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN dos CRI: BRRBRACRA868

Registro Automático dos CRI na CVM sob o nº CVM/SER/AUT/CRI/PRI/2025/770, em 12 de Dezembro de 2025
Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI ou às Notas Comerciais Escriturais.
Nível de concentração dos Créditos Imobiliários: devedor único.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 477, na categoria S1, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a emissão de 150.000 (cento e cinquenta mil), certificados de recebíveis imobiliários, nominativos e escriturais, em série única ("CRI"), da 510ª (quingentésima décima) emissão da Emissora ("Emissão"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário dos CRI"), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de novembro de 2025 ("Data de Emissão dos CRI") o valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Emissão dos CRI"), nos termos previstos no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.", celebrado em 29 de outubro de 2025 ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, nomeada para representar, perante a Emissora e quaisquer terceiros, os interesses da comunidade dos titulares dos CRI ("Agente Fiduciário" ou "Vórtx DTVM").

Os CRI são lastreados em créditos imobiliários representados pela 2ª (segunda) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, respectivamente, para colocação privada, da SÃO BENEDITO S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01 ("Devedora"), com garantia real e garantia fidejussória adicional, na forma de aval, outorgado por MARCOS ANTÔNIO MALUF, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF") sob o nº 266.219.831-15 ("Sr. Marcos"), LEONARDO CHICRE MALUF, inscrito no CPF sob o nº 266.219.831-15 ("Sr. Leonardo") e quando em conjunto com o Sr. Marcos, os "Avalistas PF"), e pela MMF INVESTIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 21.637.306/0001-23 ("Avalista PJ" ou "MMF"), e quando em conjunto com os Avalistas PF, os "Avalistas"), inscritas diretamente pela Securitizadora, para vinculação aos CRI ("Créditos Imobiliários"), nos termos previstos no "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.", celebrado em 29 de outubro de 2025, conforme aditado em 11 de dezembro de 2025, entre a Devedora, a Emissora e os Avalistas ("Termo de Emissão"); representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário, sem garantia real imobiliária ("CCI"), a ser emitida pela Emissora, nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 29 de outubro de 2025, conforme aditado em 11 de dezembro de 2025, entre a Emissora e a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada ("Instituição Custodiante" e "Escritura de Emissão de CCI", respectivamente), de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei nº 10.931").

Os CRI são objeto de distribuição pública sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), do "Código de Ofertas Públicas", das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", todos expedidos pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), atualmente em vigor ("Código ANBIMA", "Regras e Procedimentos ANBIMA" e "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos", respectivamente, e quando referidos em conjunto, "Normativos ANBIMA"), bem como as demais disposições aplicáveis, a qual é conduzida pela ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("Coordenador Líder" ou "ABC"), sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, os CRI têm prazo de vencimento de 2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("Data de Vencimento dos CRI").

O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. A remuneração dos CRI será realizada da seguinte forma: Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread (sobretaxa) de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração dos CRI"). A Remuneração dos CRI será calculada de acordo com a fórmula disposta nas páginas 3 deste Prospecto.

Os CRI foram distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, foi admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("Distribuição Parcial").

Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Devedora, a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais ("Procedimento de Bookbuilding"). O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio do Aditamento ao Termo de Emissão (conforme definido abaixo) e divulgado, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, em 28 de novembro de 2025.

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval, com a Alienação Fiduciária de Imóveis, com a Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e o Fundo de Despesas.

A Emissora instituirá o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei nº 14.430") e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60, sendo os Créditos Imobiliários destacados do patrimônio da Emissora e destinado especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao respectivo regime fiduciário.

Os CRI serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Os CRI não são classificados como "verde", "social", "sustentável" ou termos correlatos.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO INDICADOS NAS PÁGINAS 15 DESTES PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DO LASTRO DOS CRI, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS CRI OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÃO EXPOSTOS PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DA DEVEDORA, DOS AVALISTAS E DAS NOTAS COMERCIAIS QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OS CRI.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA SECURITIZADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3.

FOI ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, ENTRE 05 DE NOVEMBRO DE 2025 E 28 DE NOVEMBRO DE 2025. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DA SEÇÃO "7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA", NA PÁGINA 68 DESTES PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A COMPANHIA E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER.

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA DOS CRI: NOS TERMOS DO ARTIGO 4º DO "ANEXO COMPLEMENTAR IX - CLASSIFICAÇÃO DE CRI E DE CRA" DAS "REGRAS E PROCEDIMENTOS DE OFERTAS PÚBLICAS", OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO "RESIDENCIAL", "CONCENTRADO", "APARTAMENTOS OU CASAS" E "VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDAS". ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTES PAPEIS SUJEITAS A ALTERAÇÕES.

A data deste Prospecto é 12 de dezembro de 2025.

COORDENADOR LÍDER



Investment
Bank

ASSESSOR JURÍDICO DO COORDENADOR LÍDER



JURÍDICO DA DEVEDORA



(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve Descrição da Oferta.....	1
2.2 Apresentação da Emissora.....	1
2.3 Informações que a Securitizadora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.....	2
2.4 Identificação do Público-Alvo.....	2
2.5 Valor Total da Oferta	2
2.6 Resumo das Principais Características da Oferta	3
3 DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	12
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da Oferta	12
3.2. Nos casos em que a destinação de recursos por parte dos devedores do lastro dos valores mobiliários emitidos for um requisito da emissão, informações sobre:	12
3.3 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado	14
3.4 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, indicação das providências que serão adotadas	14
3.5 Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como “verde”, “social”, “sustentável” ou termo correlato, informar.....	14
4 FATORES DE RISCO	15
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.	15
5 CRONOGRAMA DA OFERTA.....	60
5.1. Cronograma indicativo e tentativo das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	60
6 COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S1.....	67
6.1 Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe).....	67
6.2 Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário	67
7 RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	68
7.1 Eventuais restrições à transferência dos CRI	68
7.2 Inadequação do Investimento	68
7.3 Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta	68
8 OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	69
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	69
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	69
8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação	69
8.4 Regime de Distribuição.....	69
8.5 Dinâmica do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	69
8.6 Formador de Mercado	69
8.7 Fundo de Liquidez e Estabilização	69
8.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento	69
9 INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO.....	70
9.1 Possibilidade de os direitos creditórios cedidos serem acrescidos, removidos ou substituídos, com indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre os fluxos de pagamentos aos titulares dos valores mobiliários ofertados	70
9.2 Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.....	70
9.3 Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados	70

9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos	70

10 INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS..... 71

10.1 Características Gerais dos Créditos Imobiliários	71
10.2 Descrição de forma de cessão dos direitos creditórios à Emissora, destacando-se as passagens relevantes de eventuais contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não da cessão	74
10.3 Indicação dos níveis de contração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados.....	74
10.4 Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para a concessão de crédito.....	74
10.5 Procedimentos de Cobrança e Pagamento	74
10.6 Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza dos direitos creditórios que comporão o patrimônio da Securitizadora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da oferta, acompanhadas de exposição da metodologia utilizada para efeito desse cálculo.....	74
10.7 Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Securitizadora ou do coordenador líder da oferta, nem possam ser por eles obtidas, tal fato deve ser divulgado, juntamente com declaração de que foram feitos esforços razoáveis para obtê-las. Ainda assim, devem ser divulgadas as informações que a Securitizadora e o coordenador líder tenham a respeito, ainda que parciais	75
10.8 Informação sobre situações de pré-pagamento dos direitos creditórios, com indicação de possíveis efeitos desse evento sobre a rentabilidade dos valores mobiliários ofertados	75
10.9 Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à Securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos	75
10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:	78
10.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários.....	79

11 INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES 80

11.1 Identificação dos originadores e cedentes que representem ou possam vir a representar mais de 10% (dez por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, devendo ser informado seu tipo societário, e características gerais de seu negócio, e, se for o caso, descrita sua experiência prévia em outras operações de securitização tendo como objeto o mesmo ativo objeto da securitização	80
11.2 Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à securitizadora, quando se tratar dos direitos creditórios originados de warrants e de contratos mercantis de compra e venda de produtos, mercadorias ou serviços para entrega ou prestação futura, bem como em títulos ou certificados representativos desses contratos, além das informações previstas no item 11.1, devem ser apresentadas suas demonstrações financeiras de elaboradas em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social. Essas informações não serão exigíveis quando os direitos creditórios forem originados por instituições financeiras de demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil.....	80

12 INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS AVALISTAS..... 81

12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios	81
12.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas	81
12.3 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.....	81
12.4 Em se tratando de devedores ou coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios, quando o lastro do certificado de recebíveis for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos certificados de recebíveis, relatório de impactos nos indicadores financeiros do devedor ou do coobrigado referentes à dívida que será emitida para lastrear o certificado	82
12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios	86

13 RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	93
13.1. Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre o Coordenador Líder e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: a) vínculos societários existentes; b) descrição individual de transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.....	93
14 CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.....	95
14.1 Condições do Contrato de Distribuição	95
14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	98
15 DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	100
15.1 Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas	100
15.2 Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	100
15.3 Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.....	101
15.4 Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão	101
15.5 Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima	101
15.6 Termo de Securitização	101
15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários	101
16 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS	102
16.1. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM.....	103
16.2. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	104
16.3. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	104
17 OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	105
18 INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	106

ANEXOS

ANEXO I	Cópia da ata da Aprovação Societária da Devedora.....	119
ANEXO II	Cópia das atas das Aprovações Societárias da Avalista PJ	131
ANEXO III	Cópia do Estatuto Social da Securitizadora	139
ANEXO IV	Cópia do Estatuto Social da Devedora.....	163
ANEXO V	Cópia dos contratos sociais da Avalista PJ.....	225
ANEXO VI	Termo de Securitização e Aditamento assinados	265
ANEXO VII	Termo de Emissão e Aditamento assinados.....	513
ANEXO VIII	Escritura de Emissão de CCI e Aditamento assinados.....	639
ANEXO IX	Declaração da Emissora	699
ANEXO X	Declaração da Instituição Custodiante	709
ANEXO XI	Demonstrações Financeiras da Devedora	717

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Exceto se expressamente indicado neste “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, em série única, da 510ª (Quingentésima Décima) Emissão, da Opea Securitizadora S.A.*” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”), palavras e expressões em maiúsculas, não definidas neste Prospecto, terão o significado previsto no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (Quingentésima Décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*”, celebrado em 29 de outubro de 2025, conforme aditado em 11 de dezembro de 2025 entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, anexo a este Prospecto (“**Termo de Securitização**”).

2.1 Breve Descrição da Oferta

A Oferta consiste na distribuição pública da 510ª (quingentésima décima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, no âmbito da qual foram emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão dos CRI, perfazendo o valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “b”, e do artigo 27 da Resolução CVM 160, por se tratar de distribuição de títulos de securitização emitidos por companhias securitizadoras registradas na CVM, destinadas a investidores qualificados.

A Remuneração dos CRI e, consequentemente, a Remuneração das Notas Comerciais, foi definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* e serão formalizadas por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

A Oferta foi coordenada pela ABC, nos termos do “*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*”, celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Emissora, a Devedora, os Avalistas e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”) sob regime de melhores esforços de colocação com relação ao Valor Total da Emissão (“**Melhores Esforços**”).

O Coordenador Líder poderia convidar, a seu exclusivo critério, outros Participantes Especiais, para participar da Oferta, sendo que nenhum Participante Especial participou e, portanto, não representou qualquer aumento de custos para a Devedora e, neste caso, não foi necessário celebrar termos de adesão ao Contrato de Distribuição (“**Termo de Adesão**”), entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais.

A Oferta não foi sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática, nos termos da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160.

A Devedora e os Avalistas declararam no âmbito do Termo de Emissão estarem aptos a figurar como devedora e avalistas dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.2 Apresentação da Emissora

Breve Histórico da Emissora

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

Em 09 de abril de 2021, a Yawara, sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora (“Alienação do Controle”). Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 07 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.



Informações Financeiras da Emissora

Capital Social Total (Data base 30 de junho de 2025)	O capital social está dividido em 8.401.200 (oito milhões quatrocentas e uma mil e duzentas) ações, ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$ 8.401.200,00 (oito milhões quatrocentas e um mil e duzentos reais), totalmente integralizado.
Patrimônio Líquido da Emissora (Data base 30 de junho de 2025)	O Patrimônio Líquido é de R\$ 138.590.000,00 (cento e trinta e oito milhões, quinhentos e noventa mil reais), em 31 de dezembro de 2025.
Acionistas com mais de 5% de Participação no Capital Social	Opea Holding S.A. é a única acionista da companhia.

Ofertas Públicas Realizadas

Número total de Ofertas emitidas de valores mobiliários ainda em circulação (data base 26 de agosto de 2025)	1.126 (mil cento e vinte e seis)
Saldo Devedor das Ofertas Públicas mencionadas no item anterior (data base 26 de agosto de 2025)	R\$ 201.542.551.126,05 (duzentos e um bilhões, quinhentos e quarenta e dois milhões, quinhentos e cinquenta e um mil, cento e vinte e seis reais e cinco centavos)
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com patrimônio separado (data base 26 de agosto de 2025):	100%
Percentual das Ofertas Públicas emitidas com coobrigação da Emissora (data base 26 de agosto de 2025):	0%

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A descrição dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais, que não estejam sob sigilo, em que a Emissora ou suas controladas sejam parte, e considerados relevantes para os negócios da Emissora ou de suas controladas, constam do item 4.3 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

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

Não há informações complementares a serem destacadas além das já contidas neste Prospecto.

2.4 Identificação do Público-Alvo

O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores, quais sejam, investidores qualificados, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**” e “**Resolução CVM 30**”, respectivamente).

Não há qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo.

2.5 Valor Total da Oferta

O valor total da Emissão foi de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.

2.6 Resumo das Principais Características da Oferta

Os CRI objeto da presente Oferta, cujo lastro é constituído pelos Créditos Imobiliários, oriundos das Notas Comerciais e representados pelas CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

a) Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
b) Quantidade	Foram emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI. Os CRI foram distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, foi admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (" Distribuição Parcial "). Não Aplicável.
c) Código ISIN	BRRBRACRA868.
d) Classificação de Risco	Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI e, conseqüentemente, às Notas Comerciais Escriturais.
e) Data de Emissão	A data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de novembro de 2025 (" Data de Emissão ").
f) Prazo Total e Data de Vencimento	Os CRI têm prazo de vencimento de 2.055 (dois mil e cinquenta e cinco) dias corridos a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 (" Data de Vencimento dos CRI ").
g) Duration dos CRI	Aproximadamente 3,3385 anos (calculado em 29 de outubro de 2025)
h) Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão	Os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
i) Juros remuneratórios e atualização monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "<i>over extra-grupo</i>", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI"), acrescida de um spread (sobretaxa) de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento). A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula: $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + \text{TDI}_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo “n” um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “n”;

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

$$\text{TDI}_k = \left[\left(\frac{\text{DI}_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{Fator Spread} = \left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{DP}}{252}}$$

onde:

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI e a próxima data de pagamento da Remuneração dos CRI, sendo “DP” um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, observada a Taxa Piso e a Taxa Teto;

Observações:

- (a) o fator resultante da expressão $(1 + \text{TDI}_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

	(b) efetua-se o produtório dos fatores diários ($1 + \text{TDIk}$), 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; (c) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; (d) O fator resultante da expressão ($\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$) é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; (e) 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; e (f) para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI (exemplo: para pagamento dos CRI no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 10 (dez) pela B3 pressupondo-se que tanto os 14, 13, 12, 11 e 10 são Dias Úteis.
j) Pagamento da remuneração - periodicidade e data de pagamento	Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga, mensal e sucessivamente, sem carência, conforme as Datas de Pagamento indicadas no Anexo I ao Termo de Securitização.
k) Amortização e hipóteses de vencimento antecipado	Sem prejuízo de eventual Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento indicadas no Anexo I ao Termo de Securitização, observado o período de carência aplicável. Para mais informações sobre o pagamento antecipado das Notas Comerciais, veja o item “10.9. Identificação de quaisquer eventos, previstos nos contratos firmados para estruturar a operação, que possam acarretar a liquidação ou amortização antecipada dos créditos cedidos à securitizadora, bem como quaisquer outros fatos que possam afetar a regularidade dos fluxos de pagamento previstos” deste Prospecto.
l) Garantias	Os CRI não contarão com quaisquer garantias. Para assegurar o integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais, abrangendo a sua amortização, remuneração das Notas Comerciais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas, em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, as seguintes garantias (“Garantias”):

(a) garantia fidejussória, prestada na forma de aval pelos Avalistas, que, obrigaram-se, no âmbito do Termo de Emissão, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária e incondicional, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando acerca do inadimplemento;

(b) alienação fiduciária, pela Devedora, pela SM Empreendimentos e pela Park Libano dos Imóveis Garantia, nos termos previstos no Contrato de AFI;

(c) alienação fiduciária, pela Devedora, (a) da totalidade das quotas das SPEs; e (b) de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Devedora, durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPES que sejam porventura atribuídas à Devedora, aos Avalistas ou a qualquer terceiro seja de que forma for, sendo eles novos sócios ou eventuais sucessores legais, incluindo, sem limitação, por meio de bonificações, desmembramentos ou grupamentos de quotas, consolidação, fusão, aquisição, permuta de quotas, reorganização societária, as quais, caso sejam emitidas, subscritas ou adquiridas, integrarão a garantia nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (“**Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente**”); e (III.2) cessão fiduciária, pela Devedora, (a) dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Devedora ou a qualquer terceiro em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital; e (b) de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de AFP), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, incluindo: (i) os pagamentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Devedora, em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os respectivos direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital) ou reembolso de capital (quaisquer dessas hipóteses, “**Pagamentos de Dividendos**”), sendo certo que os recursos decorrentes dos Pagamentos de Dividendos, incluindo os recursos depositados na Conta Vinculada, em decorrência dos Investimentos Permitidos, deverão ser direcionados, pelo Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 5.4.1 do Termo de Emissão, conforme aplicável; e (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, a serem depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes das aplicações financeiras

	permitidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“Investimentos Permitidos” e “Cessão Fiduciária”, respectivamente), nos termos previstos no Contrato de AFP.
m) Lastro	Os CRI serão lastreados em Créditos Imobiliários representados pelas CCI e oriundos das Notas Comerciais, emitidas nos termos da Termo de Emissão de Notas Comerciais. Para mais informações sobre os Créditos Imobiliários, veja a Seção “10. Informações sobre os direitos creditórios”.
n) Existência ou não de regime fiduciário	Será instituído o Regime Fiduciário dos CRI pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetado, nos termos da Cláusula XIII do Termo de Securitização.
o) Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado / Inadimplemento da Emissora	A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado (“Eventos de Inadimplemento da Emissora”): (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 do Termo de Securitização; (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores; (iii) requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iv) extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora; (v) pedido de autofalência formulado pela Emissora; (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado; (vii) inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento; (viii) violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, da Legislação Ambiental, da Legislação Trabalhista, da Lei Geral de Proteção de Dados e/ou de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual; (ix) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou (x) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial.

	Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula do Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.
p) Tratamento Tributário	<i>Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.</i> Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 65 da Lei nº 8.981). Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro. O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (ou restituição, se for o caso) (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988. A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426. No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, a depender de uma análise caso a caso da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Nesses casos, como regra geral, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não integrem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão regularmente tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL. Em regra, a alíquota de CSLL aplicável a bancos de qualquer espécie é de 20%, enquanto a alíquota aplicável a outras instituições financeiras e equiparadas (indicadas no art. 3º, I, da Lei 7.689/98) é de 15% (Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021 - conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021). Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada). Excetuam-se dessas regras as carteiras de fundos imobiliários.

No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir. Para essas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS.

Pessoas jurídicas isentas e optantes pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 20 de junho de 1995.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil (BCB) e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, como regra geral. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do

beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com a regulamentação do BCB e CVM e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Em princípio, investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

IOF/Câmbio

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

Lei Complementar nº 214/2025 (Reforma Tributária)

Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 ("LCP 214"), que buscou regulamentar a reforma tributária inicialmente implementada pela Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132"). A LCP 214/2025 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") e o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS").

Em seu artigo 6º, incisos V e VII, a LCP 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no artigo 182, a LCP 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários.

Nos termos do artigo 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no artigo 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

É de se mencionar, ainda, que a LCP 214 incluiu como fornecedores de serviços financeiros os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, empresas que têm por objeto a securitização de créditos, empresas de faturização, empresas simples de crédito e correspondentes registrados no Banco Central do Brasil.

A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o artigo 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II são específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o artigo 233 da LCP 214.

Os Titulares de CRI devem consultar seus assessores para verificarem a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da LCP 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.

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

O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais.

Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais serão destinados pela Devedora e/ou pelas Sociedades para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis Destinação de Recursos.

Os recursos acima mencionados serão utilizados pelas Sociedades, por meio de transferência da Devedora para as Sociedades, mediante: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Sociedades, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora e os Avalistas declararam estar aptos a figurar como devedora dos CRI e avalistas das Notas Comerciais, respectivamente, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

O cronograma indicativo constante no **Anexo VI** do Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais ou Resgate Antecipado dos CRI.

A porcentagem final destinada a cada Imóvel Destinação de Recursos poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora e deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação de Recursos, a ser celebrado até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento dos CRI.

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

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

Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão serão destinados pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas (“Sociedades”) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos seguintes empreendimentos:

IMÓVEIS DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora	Endereço	Matrícula e RGI COMPETENTE	POSSUI HABITA-SE/TVQ?	ESTÁ SOB REGIME DE INCORPORAÇÃO?
Baalbek	SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA	Rua Polonia, bairro Santa Rosa, Cuiabá/MT	MATRÍCULA: 034.243, Cartório Sétimo OFÍCIO, Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Não	Sim
Raizes	SB CONSTRUÇÕES 05 LTDA	Av. Acácias, Setor Comercial, Sinop/MT	MATRÍCULA: 014.880, Cartório de Registro de Imóveis 1º Ofício de Sinop, MT	Não	Sim
My Beira Rio	SM EMPREENDIMENTOS LTDA	Av. Manuel José de Arruda, bairro Grande Terceiro, Cuiabá / MT	MATRÍCULA: 105.790, 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Não	Sim
AYA Comfort Home	SÃO BENEDITO S.A.	Av. F, nº 429, Jardim Aclimação, Cuiabá / MT.	MATRÍCULA: 125.154, 6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Não	Sim
Vale Trancoso	SBU EMPREENDIMENTOS 03 LTDA	Fazenda Recanto do Sol, Área 06 e 07, Cuiabá / MT.	MATRÍCULA: 110.946, 2º Serviço Notarial e Registral, Cuiabá / MT	Não	Não

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

A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação de recursos das Notas Comerciais Escriturais semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, no Período de Verificação, por meio do envio do Relatório de Verificação, sendo o primeiro devido em 05 de maio de 2026, o segundo em 05 de novembro de 2026 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais Escriturais efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma. Exclusivamente, caso a destinação aos Imóveis Destinatários seja realizada via operação societária da Devedora para as proprietárias dos respectivos Imóveis Destinatários, incluindo, mas não se limitando, aumento de capital, Adiantamento para Futuro Aumento de Capital — AFAC e/ou subscrição de novas quotas, a Devedora deverá apresentar, ainda cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao (a) aumento de capital das Sociedades; (b) adiantamento para futuro aumento de capital — AFAC das Sociedades; (c) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (d) qualquer outra forma permitida em lei, e respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora as Sociedades, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Devedora para tais Sociedades.

Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, em razão da necessidade de questionamentos adicionais ou do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, devendo apresentar documentos comprobatórios adicionais da destinação de recursos para os Imóveis Destinação de Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia útil subsequente ao do seu recebimento.

(c) a data limite para que haja essa destinação;

A Devedora deve alocar os recursos líquidos captados com a Emissão até a data de vencimento dos CRI, de acordo com o cronograma indicativo contante abaixo.

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

Empreendimentos	Soma Alocação	2025S2	2026S1	2026S2	2027S1	2027S2	2028S1	2028S2	2029S1	2029S2
Baalbek	30.000	5.000	8.000	8.000	9.000	-	-	-	-	-
Raizes	50.000	-	-	-	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	10.000
My Beira Rio	30.000	5.000	20.000	5.000	-	-	-	-	-	-
Vale Trancoso	25.000	-	-	-	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
AYA Comfort Home	15.000	-	3.000	3.000	4.000	4.000	1.000	-	-	-
Soma	150.000	10.000	31.000	16.000	21.000	17.000	14.000	13.000	13.000	15.000

(e) a capacidade de destinação de todos os recursos oriundos da emissão dentro do prazo previsto, levando-se em conta, ainda, outras obrigações eventualmente existentes de destinação de recursos para os mesmos ativos ou atividades objeto da presente emissão.

A Devedora confirmou sua capacidade de destinar aos Imóveis Destinação de Recursos todo o montante de recursos que será obtido com a emissão das Notas Comerciais Escriturais, dentro do prazo dos CRI, levando-se em conta, para tanto, o montante de recursos até o momento despendido e a necessidade de recursos remanescentes de cada um dos referidos Imóveis Destinação de Recursos.

3.3 Nos casos em que se pretenda utilizar os recursos, direta ou indiretamente, na aquisição de ativos de partes relacionadas, indicação de quem serão comprados e como o custo será determinado

Não aplicável

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

Não aplicável

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

Não aplicável.

4 FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

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

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

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e à securitizadora, incluindo: a) riscos associados ao nível de subordinação, caso aplicável, e ao consequente impacto nos pagamentos aos investidores em caso de insolvência; b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito; c) eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios para a securitizadora, bem como o comportamento do conjunto dos direitos creditórios cedidos e os fluxos de caixa a serem gerados; e d) riscos específicos e significativos relacionados com o agente garantidor da dívida, se houver, na medida em que sejam relevantes para a sua capacidade de cumprir o seu compromisso nos termos da garantia.

Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta, aos CRI, à Securitizadora e a Devedora são:

Riscos relacionados à Oferta, aos CRI e à Securitizadora:

Risco decorrente da volatilidade e da falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro

O mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. Tais características de mercado podem limitar substancialmente a capacidade dos investidores de alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo e, consequentemente, poderão vir a afetar negativamente o preço de mercado dos ativos mobiliários. Adicionalmente o preço de mercado dos ativos mobiliários poderá flutuar por diversas razões, incluindo por motivos relacionados ao desempenho operacional e financeiro da Devedora e por quesitos macroeconômicos, nacionais e internacionais, que não podem ser controlados pela Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. A volatilidade e a falta de liquidez no mercado de capitais brasileiro poderão causar desafios significativos para os Titulares dos CRI, limitando sua capacidade de vender e precificar seus investimentos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiros e de capitais

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados emergentes e dos países da América Latina. A reação dos investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no mercado de títulos e valores mobiliários no Brasil. Por outro lado, crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado.

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas o Governo Federal poderá adotar no futuro na gestão da Política Econômica e não pode prevêê-las. Por isso não é possível quantificar os impactos que tais medidas poderão gerar nos negócios da Emissora ou da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. A falta de liquidez nos mercados domésticos, financeiro e de capitais pode apresentar diversos riscos, incluindo: (i) a dificuldade em alienar os CRI ao preço e na ocasião em que desejarem fazê-lo, (ii) impacto nos preços de mercado dos ativos, em razão da diminuição da demanda por CRIs, o que pode resultar em uma redução dos preços dos títulos no mercado secundário, (iii) risco de perda de capital, especialmente se precisarem vender seus títulos sem um mercado com poucos compradores dispostos a adquiri-los, (iv) dificuldades para acessar seu capital investido, (v) aumento de risco de crédito associado aos CRI, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, devem disponibilizar para os clientes os valores de referência para debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio e títulos públicos federais (exceto tesouro direto) que eles possuem. Isso significa que tais títulos, inclusive os CRI, são marcados a mercado, ou seja, terá a atualização diária de seu preço unitário em função de vários fatores, como mudanças nas taxas de juros e nas condições de oferta e demanda pelo ativo. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos CRI visando o cálculo de seu preço unitário, pode causar oscilações negativas no valor dos CRI, poderá não refletir necessariamente a rentabilidade teórica dos CRI. Dessa forma, os CRI poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente a liquidez e a negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário, no desinvestimento e resultar em perdas financeiras aos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relacionado ao impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplimento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas.

Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Os impactos acima indicados poderão prejudicar a Devedora e sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco de estrutura

A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relativo ao quórum de deliberação em Assembleia Especial

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Especiais serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento por cento) mais um dos Titulares dos CRI em primeira convocação, ou que representem 50% (cinquent por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação. Não obstante, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, nos termos do Termo de Securitização e da legislação pertinente.

O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Especiais poderá ser afetada negativamente em razão de eventual pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Risco relativo à baixa liquidez no mercado secundário

O mercado secundário de CRI não é tão ativo como o mercado primário e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular de CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

Riscos relativos às restrições para a negociação dos CRI no mercado secundário

O início da negociação na B3 dos CRI ocorrerá subsequentemente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Adicionalmente, conforme melhor explicado abaixo, a negociação dos CRI somente poderá ser realizada entre Investidores Qualificados. A restrição poderá impactar adversamente a liquidez dos CRI, o que pode impactar o valor de mercado dos CRI e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, dos CRI de sua titularidade.

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. **A negociação dos CRI com o público investidor em geral é vedada, a princípio**, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

Dessa forma, o Investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Maior / Materialidade Maior.

Riscos relativos à regulamentação específica da CVM acerca dos CRI ainda é recente

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro.

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Só se verificou um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. Mais recentemente, em agosto de 2022, foi editada a Lei nº 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado e não há tradição ou jurisprudência no mercado de capitais brasileiro acerca deste tipo de operação financeira. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e da Devedora.

Podem ocorrer situações em que ainda não existam regras que a direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Ainda, poderão surgir diferentes interpretações acerca da legislação e regulamentação vigentes, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e consequentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

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

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 1 (um) Dia Útil contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Notas Comerciais serão feitos com base na Taxa DI divulgada com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da remuneração das Notas Comerciais.

No mesmo sentido, todos os pagamentos de Remuneração relacionados aos CRI serão feitos com base em tais índices, divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI. Em razão disso, a Taxa DI utilizados para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao Titular de CRI poderá ser menor do que a Taxa DI divulgada nas respectivas Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo Titular de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Maior

O risco de crédito da Devedora e/ou dos Avalistas e a inadimplência das Notas Comerciais pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, das Notas Comerciais. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo, pelos Titulares dos CRI, dos montantes devidos dependerá do adimplemento da Devedora no âmbito das Notas Comerciais, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem-sucedidos. Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração dos CRI e da amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, dos valores devidos no âmbito das Notas Comerciais, a ocorrência de eventos internos e externos que afetem adversamente a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas e sua capacidade de pagamento poderão afetar o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente da adoção da Taxa DI no cálculo da Remuneração dos CRI por se tratar de taxa divulgada por instituição de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras

As Notas Comerciais e, conseqüentemente, os CRI são remunerados com base na Taxa DI divulgada pela B3. O Superior Tribunal de Justiça editou a Súmula 176 que declara ser “nula a cláusula contratual que sujeita o devedor à taxa de juros divulgada pela ANBID-CETIP” em decorrência da interpretação formalizada nos acordos que deram origem a Súmula 176 de que a ANBID-CETIP (atualmente, B3), é uma entidade de direito privado destinada à defesa dos interesses de instituições financeiras. Em eventual cobrança judicial das Notas Comerciais, o entendimento da Súmula 176 poderá ser mencionado para argumentar que a Taxa DI não é válida para remuneração das Notas Comerciais. No caso de aplicação da Súmula 176 pelo poder judiciário, poderá ser estabelecido pelo juízo um novo índice para cálculo da Remuneração das referidas Notas Comerciais, o qual poderá resultar em uma Remuneração inferior àquela que seria obtida por meio do cálculo da Remuneração com base na Taxa DI Over, prejudicando a rentabilidade das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, dos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente de eventual rebaixamento do rating de crédito do Brasil

Os investidores devem atentar para o fato de que a economia brasileira recentemente enfrentou algumas dificuldades e revezes e poderá continuar a declinar, ou deixar de melhorar, o que pode afetar negativamente a Devedora. A classificação de crédito do Brasil enquanto nação (*overseign credit rating*) é classificada pela Fitch e pela Standard & Poor's como BB e, caso haja rebaixamentos nesta classificação, isso poderá contribuir para um enfraquecimento da economia brasileira, bem no aumento do custo da tomada de empréstimos pela Devedora. Qualquer deterioração nessas condições pode afetar adversamente a capacidade produtiva da Devedora e conseqüentemente sua capacidade de pagamento, podendo impactar adversamente o desempenho financeiro dos CRI e ocasionar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relacionado à alteração na legislação ou na interpretação das normas aplicáveis aos CRI e/ou aos Créditos Imobiliários

Decisões judiciais, resoluções da CVM, do Conselho Monetário Nacional, decretos, leis, tratados internacionais e outros instrumentos legais podem vir a impactar negativamente os rendimentos, direitos, prerrogativas, liquidez e resgate dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários, causando prejuízo aos Titulares dos CRI. O Conselho Monetário Nacional publicou a Resolução CMN nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, a Resolução CMN nº 5.121, de 1º de março de 2024 e a Resolução CMN 5.212, de 22 de maio de 2025, as quais reduziram os tipos de lastro que podem ser usados para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários. As novas regras passaram a valer a partir da data de suas respectivas publicações, gerando impacto imediato ao setor de securitização do mercado de capitais brasileiro. Como as referidas normas possuem início da sua vigência em data recente e não há jurisprudência no mercado de capitais brasileiro consolidada acerca de suas interpretações e efeitos, poderão surgir normas complementares e/ou diferentes interpretações quanto as possibilidades de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, o que pode gerar efeitos adversos sobre a estrutura da presente operação e a eficácia dos termos e condições constantes de seus documentos, podendo, inclusive, afetar a capacidade dos Créditos Imobiliários lastrearem os CRI, o que poderá afetar de modo adverso o CRI e conseqüentemente afetar de modo negativo os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, novas normas poderão provocar uma menor emissão destes títulos e, por consequência, impactar a liquidez destes ativos no mercado secundário. Por essa razão, os Titulares dos CRI poderão enfrentar dificuldades para negociar a venda dos CRI no mercado secundário ou até

mesmo podem não conseguir realizá-la e, consequentemente, podem vir a sofrer prejuízo financeiro. Este é apenas um exemplo recente que alterou a dinâmica do mercado de Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Não é possível prever se ou quando estes eventos podem voltar a ocorrer e qual será dimensão do prejuízo que podem causar aos Titulares dos CRI. Sendo assim, não é possível garantir que não serão publicadas durante a vigência dos CRI novas resoluções do Conselho Monetário Nacional, da CVM ou de qualquer outro órgão regulamentador brasileiro ou internacional com potencial de impactar a liquidez ou quaisquer outras características dos CRI e/ou dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo ao fato de os Créditos Imobiliários constituírem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora, ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônio são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela Devedora, na forma prevista na Termo de Emissão de Notas Comerciais, a Devedora não terá qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à não realização ou realização inadequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

A Emissora e o Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 29, inciso IV, da Lei nº 14.430, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI, em caso de necessidade.

A não realização ou a realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Riscos Tributários

Desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. De acordo com a posição da Receita Federal Brasileira, expressa no artigo 55, parágrafo único da Instrução RFB nº 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, incluindo eventuais contribuições incidentes sobre as movimentações financeiras, ou mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento

líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI, sendo certo que a Devedora não será responsável por qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos do Termo de Emissão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, exceto na hipótese de não exercício da opção de resgate na ocorrência de um Evento Tributário descrito na Termo de Securitização, a Devedora não será responsável por toda e qualquer majoração ou cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI, nos termos previstos na Termo de Emissão de Notas Comerciais, bem como não será responsável por eventuais atrasos ou falhas da Securitizadora no repasse de pagamentos efetuados para a Securitizadora e não repassado aos Titulares dos CRI. Os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco decorrente dos critérios adotados para a concessão do crédito

A concessão do crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da situação comercial, econômica e financeira da Devedora e dos Avalistas, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido. O pagamento dos Créditos Imobiliários está sujeito aos riscos normalmente associados à análise de risco e capacidade de pagamento da Devedora e dos Avalistas. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

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

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme abaixo definido) que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a Data de Integralização dos CRI, conforme aplicável, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, individualmente ou em conjunto, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, incluindo a possibilidade de requerer a modificação ou revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, como o registro da Oferta já foi obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Emissora, à Devedora, bem como aos Investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e a Emissora, a Devedora, os Avalistas e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Para maiores informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 14.1. da seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”, na página 95 deste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à importância de uma equipe qualificada da Emissora

A perda de membros da nossa equipe operacional e/ou a incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, a eventual

perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Média

Risco relativo à situação financeira e patrimonial da Devedora

A deterioração da situação financeira e patrimonial da Devedora em decorrência de fatores internos/externos, poderá afetar de forma adversa o fluxo de pagamentos das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI. É possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora, o que poderá impactar adversamente sua condição financeira e sua capacidade de honrar suas obrigações decorrentes das Notas Comerciais, podendo, consequentemente, gerar perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo aos CRI poderem ser objeto de Resgate Antecipado dos CRI ou Amortização Antecipada dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, o que poderá impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário

Conforme descrito no Termo de Securitização e neste Prospecto, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, descritos no item 10.9 deste Prospecto; (ii) de todas ou de determinada série dos CRI, caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto; (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário; ou (iv) dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto. Adicionalmente, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, caso seja verificado a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, nos termos previstos no item 10.9 deste Prospecto.

Nesses casos, os Titulares dos CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual aplicação de alíquota do imposto de renda menos favorável àquela inicialmente esperada pelos Titulares dos CRI, decorrente da redução do prazo de investimento nos CRI. O Resgate Antecipado dos CRI ou a Amortização Antecipada dos CRI pode impactar de maneira adversa na liquidez dos CRI no mercado secundário, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco decorrente da eventual insuficiência de garantias nos Créditos Imobiliários e nos CRI

Caso a Devedora não arque com o pagamento dos Créditos Imobiliários e a Emissora prossiga com a execução das Garantias, não é possível garantir que as Garantias serão suficientes para a quitação integral dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do saldo devedor dos CRI, ocasião em que os investidores poderão vir a receber a titularidade das próprias CCI com os seus respectivos saldos remanescentes.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco de origemação e formalização dos Créditos Imobiliários

O lastro dos CRI é composto pelos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais, que devem atender determinados critérios legais, e regulamentares estabelecidos para sua caracterização. Falhas na constituição ou formalização das Notas Comerciais (inclusive pela impossibilidade de assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de análise da Devedora sobre sua capacidade de adimplir com as obrigações decorrentes das Notas Comerciais), de acordo com a legislação e regulamentação aplicável, são situações que podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI, a contestação da regular constituição dos Créditos Imobiliários, das CCI e/ou dos CRI por qualquer pessoa, incluindo por terceiros ou pela própria Devedora, causando prejuízos aos Titulares dos CRI. Além disso, tais situações podem acarretar na impossibilidade de execução específica de referidos títulos e dos Créditos Imobiliários, caso necessária, afetando

negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI, ocasionando perdas financeiras aos Titulares dos CRI, inclusive, conforme o caso, como resultado de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Riscos relativos ao pagamento condicionado e descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco de concentração e efeitos adversos na Remuneração e amortização dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos em sua totalidade pela Devedora. Nesse sentido, o risco de crédito dos Créditos Imobiliários, lastro dos CRI, está concentrado na Devedora, sendo que todos os fatores de risco de crédito aplicáveis à Devedora, ao seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que a Devedora está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o pagamento da amortização e da Remuneração dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo a Emissora e/ou a Devedora estarem sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial

A Emissora e/ou a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares dos CRI.

Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, bem como afetar de forma negativa a situação econômico-financeira da Devedora, bem como sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo à perda de registro da Emissora perante a CVM

A Emissora é uma instituição não financeira, que atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 14.430, da Resolução CVM 60 do artigo 3º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação à companhia aberta, sua autorização poderia ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo ao crescimento da Emissora e insuficiência de seu capital

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Risco relativo à originação de novos negócios e redução na demanda por Certificados de Recebíveis

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

Riscos Relacionados à operacionalização dos pagamentos dos CRI

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior / Probabilidade Menor

A participação de Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter impactado adversamente a definição da Remuneração dos CRI e resultar na redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

A Remuneração dos CRI foi definida mediante Procedimento de Bookbuilding. Foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding, o que pode ter afetado de forma adversa a formação e a definição da taxa da remuneração final dos CRI.

As Pessoas Vinculadas que atuam como coordenadores da Oferta poderiam ter se beneficiado de eventual da redução da taxa de remuneração dada a comissão de sucesso atrelada à essa redução. Isso porque, conforme previsto no Contrato de Distribuição, quanto maior fosse a eficiência da taxa de remuneração, maior seria o valor devido a título de comissão de sucesso.

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade dos CRI inicialmente ofertada, observada na taxa de corte da Remuneração dos CRI, as intenções de investimento dos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas não foram canceladas e, portanto, foi aceita a colocação dos CRI junto aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização dos CRI na Oferta pode reduzir a quantidade dos CRI para os Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas, podendo posteriormente reduzir a liquidez desses CRI no mercado secundário, uma vez que referidas Pessoas Vinculadas podem optar por não negociar o ativo no mercado secundário e manter esses CRI como investimento até o vencimento. Não há como garantir que o investimento nos CRI por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que as Pessoas Vinculadas não optarão por manter o investimento nos CRI até o vencimento.

Considerando o disposto acima, os Investidores devem estar cientes de que a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding pode ter impactado adversamente a formação da taxa final da Remuneração e que o investimento nos CRI por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Riscos relativos à política econômica do governo federal

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

A Emissora e a Devedora não têm controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevê-las. Os negócios, resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como: (i) variação nas taxas de câmbio; (ii) controle de câmbio; (iii) índices de inflação; (iv) flutuações nas taxas de juros; (v) falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais; (vi) racionamento de energia elétrica; (vii) política fiscal e regime tributário; (viii) variação no preço das commodities; e (ix) medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

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

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Dentre as possíveis consequências para a Emissora e para a Devedora, ocasionadas por mudanças na política econômica, pode-se citar, de forma exemplificada: (i) mudanças na política fiscal que tirem, diminuam ou alterem o benefício tributário aos investidores dos CRI, (ii) mudanças em índices de inflação que causem problemas aos CRI indexados por tais índices, (iii) restrições de capital que reduzam a liquidez e a disponibilidade de recursos no mercado, e (iv) variação das taxas de câmbio que afetem de maneira significativa a capacidade de pagamentos das empresas, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Risco relacionado à instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações ou apreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, consequentemente, sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários, afetando o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Riscos relativos aos efeitos da política anti-inflacionária

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Risco decorrente da política monetária do governo federal

O Governo Federal, por meio do Comitê de Política Monetária - COPOM, estabelece as diretrizes da política monetária e define a taxa de juros brasileira. A política monetária brasileira possui como função controlar a oferta de moeda no País e as taxas de juros de curto prazo, sendo, muitas vezes, influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América. A eventual instabilidade da política monetária brasileira e a grande variação nas taxas de juros podem ter efeitos adversos sobre a economia brasileira e seu crescimento, com elevação do custo do capital e retração dos investimentos se retraem. Historicamente, a política monetária brasileira tem sido instável, havendo grande variação nas taxas definidas.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que, com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia brasileira, afetando adversamente a produção de bens, o consumo, a quantidade de empregos, a renda dos trabalhadores e, consequentemente, os negócios da Emissora e da Devedora e sua capacidade produtiva e de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Em contrapartida, em caso de redução acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo os investimentos em estoque de capital e a taxa de crescimento da economia, bem como trazendo efeitos adversos ao País, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI

O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que pode resultar na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

A incerteza acerca das possíveis alterações políticas e regulatórias que o Governo Brasileiro poderá implementar no futuro, alterando estes ou outros fatores, podem contribuir para a incerteza do cenário econômico do Brasil e para uma maior volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro e dos valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras, como também para maior volatilidade do Real.

Estes e outros futuros acontecimentos na economia brasileira e na política governamental podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e o resultado das operações da Emissora e da Devedora. Adicionalmente, o Governo Brasileiro poderá aprovar novas regulamentações que eventualmente poderão afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora. A instabilidade política no Brasil vem crescendo nos últimos anos e pode afetar adversamente a economia.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, a capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Créditos Imobiliários, afetando negativamente o fluxo de pagamento dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Maior

Efeitos da retração no nível da atividade econômica

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Devedora, e de seus clientes, e da Emissora, afetando negativamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora e, consequentemente, o pagamento dos CRI pela Emissora.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar as atividades da Emissora e da Devedora e sua capacidade de pagamento e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco decorrente de eventual alteração na legislação tributária do Brasil

O governo brasileiro regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora, a Devedora e seus respectivos clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos e a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos.

Adicionalmente, em 20 de dezembro de 2023 foi promulgada a Emenda Constitucional nº 132/2023 que trouxe alterações significativas no sistema de tributação de bens e serviços, com a extinção de diversos tributos – IPI, PIS, COFINS, ICMS, ISS, para a criação do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e do Imposto Seletivo (IS).

A reforma tributária será implementada de forma gradual a partir de 2027, sendo plenamente aplicada, com substituição integral dos atuais tributos indiretos, apenas em 2033. Ainda, a regulamentação de alguns pontos da reforma tributária aguarda a edição de leis complementares, as quais, na data deste Prospecto, ainda foram aprovadas.

Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora e/ou da Devedora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora e/ou a Devedora serão capazes de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações. Qualquer alteração adversa no fluxo de caixa ou a sua lucratividade da Devedora poderá afetar o próprio fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pontual pagamento dos CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco relacionado aos efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, tanto de economias desenvolvidas quanto emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo os CRI e a Devedora, que poderá enfrentar dificuldades para pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente os CRI, podendo afetar adversamente os Titulares dos CRI.

Estes desenvolvimentos, bem como potenciais crises e formas de instabilidade política daí decorrentes ou qualquer outro desenvolvimento imprevisto, podem afetar negativamente os valores mobiliários de companhias brasileiras e, consequentemente, os Titulares dos CRI, uma vez que pode haver uma aversão ao risco global e à redução da demanda por ativos, incluindo os CRIs.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Riscos relacionados à situação da economia global e brasileira poderão afetar a percepção de risco no Brasil e em outros países, especialmente nos mercados emergentes, o que poderá afetar negativamente a economia brasileira inclusive por meio de oscilações nos mercados de valores mobiliários, incluindo os CRI

Os investidores internacionais consideram, geralmente, o Brasil como um mercado emergente. Historicamente, a ocorrência de fatos adversos em economias em desenvolvimento resultou na percepção de um maior risco pelos investidores do mundo, incluindo investidores dos Estados Unidos e de países europeus. Tais percepções em relação aos países de mercados emergentes afetam significativamente o Brasil, o mercado de capitais brasileiro e a disponibilidade de crédito no Brasil, tanto de fontes de capital nacionais como internacionais, afetando a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, podendo impactar negativamente os CRI.

Adicionalmente, a economia brasileira e o valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado do Brasil e de outros países, inclusive Estados Unidos, países da Europa e de economias emergentes. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso na economia brasileira e no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

O Brasil está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão pela Rússia em determinadas áreas do território ucraniano, dando início a crise militar e geopolítica com reflexos mundiais, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, que estão produzindo e/ou poderão produzir uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a situação financeira da Emissora e da Devedora, e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

Além disso, em consequência da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país. A economia de países desenvolvidos, como os Estados Unidos da América, interfere consideravelmente no mercado brasileiro. Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados desenvolvidos em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos Estados Unidos da América em 2008), os investidores estão mais cautelosos na realização de seus investimentos, o que causa uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de investimentos estrangeiros no Brasil, fazendo com que as

companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacional como estrangeiro, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacionais. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionar uma redução ou falta de liquidez para os CRI da presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Risco relativo ao escopo de auditoria legal restrito

No âmbito da presente Oferta, foi realizada auditoria legal (*due diligence*) com escopo limitado a determinados aspectos da Devedora, dos Avalistas, da SM Empreendimentos, da Park Libano e da Securitizadora. A realização de auditoria jurídica com escopo limitado pode não revelar potenciais contingências da Devedora, dos Avalistas e da Securitizadora e/ou riscos aos quais o investimento nos CRI está sujeito, sendo que poderão existir pontos não compreendidos e/não analisados que impactem negativamente a Emissão, a capacidade de pagamento da Devedora e, consequentemente, o investimento nos CRI.

Dessa forma, o processo de auditoria legal conduzido em relação à emissão dos Créditos Imobiliários e dos CRI, para os fins da Oferta, apresentou escopo restrito e não incluiu a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários, de modo que foram verificadas apenas cláusulas em contratos financeiros, conforme critérios definidos pelo Coordenador Líder, determinadas informações relacionadas a aspectos ambientais, regulatórios e contingências que não garantem, de qualquer forma, o integral atendimento, pela Devedora, das legislações vigentes, contingências relevantes e certidões. Eventuais contingências da Devedora e/ou da Emissora e seus negócios podem afetar sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI, o que poderá ocasionar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Adicionalmente, poderá haver certidões obtidas no âmbito da auditoria legal que, na data de liquidação financeira da presente Oferta, estejam vencidas e não tenham sido renovadas tempestivamente. Nesses casos, referidas certidões poderão não refletir a efetiva situação da Devedora e dos Avalistas naquela data, inclusive quanto à existência de ações judiciais, dívidas fiscais ou outras contingências que possam impactar negativamente sua capacidade de pagamento. A ausência de renovação ou atualização de tais certidões poderá limitar a transparência quanto à situação jurídica e fiscal da Devedora e dos Avalistas no momento da liquidação, podendo afetar adversamente a decisão de investimento e a avaliação de risco por parte dos Investidores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Decisões judiciais sobre a Medida Provisória nº 2.158-35/01 podem comprometer o Regime Fiduciário sobre os CRI emitidas

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

A Lei 14.430 estabeleceu no parágrafo 4º de seu artigo 27 que “Os dispositivos desta Lei que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, mas como referida lei não revogou expressamente a Medida Provisória nº 2.158-35, não podemos garantir que os Créditos Imobiliários, não obstante comporem o Patrimônio Separado, não poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes direitos creditórios com os Titulares dos CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível os recursos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Securitizadora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Média

Riscos relacionados à ausência de verificação no âmbito da comprovação da Destinação de Recursos pela Devedora

A falha da Devedora em destinar corretamente os recursos captados por meio da Emissão, nos termos estabelecidos nas Notas Comerciais e no Termo de Securitização, poderá resultar em questionamentos por parte da CVM, do fisco e de outras autoridades governamentais, e, também, no vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRI, causando prejuízos à Devedora e perdas financeiras aos Titulares dos CRI, caso eventualmente as autoridades competentes decidam aplicar sanções, inclusive de ordem tributária sobre a Devedora, a Emissora ou mesmo os rendimentos gerados pela operação.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à atuação negligente e insuficiência de patrimônio da Emissora

Nos termos do artigo 28 da Lei nº 14.430, foi instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a fim de lastrear a emissão dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado. O patrimônio próprio da Emissora não será responsável pelos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de descumprimento, pela Emissora, de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado, conforme o parágrafo único do artigo 28, da Lei nº 14.430. Nestas circunstâncias, a Emissora será responsável pelas perdas ocasionadas aos Titulares dos CRI, sendo que não há qualquer garantia de que a Emissora terá patrimônio suficiente para quitar suas obrigações perante os Titulares dos CRI, o que poderá ocasionar perdas aos Titulares dos CRI. O capital social da Emissora era, na data base de

31 de março de 2024, de R\$ 48.356.482,86 totalmente integralizados, que corresponde à aproximadamente 16% (dezesseis por cento), e não há garantias de que a Emissora disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos decorrentes da responsabilidade acima indicada, conforme previsto no artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à presente Oferta estar dispensada de análise prévia perante a CVM e a ANBIMA

A Oferta foi registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que este Prospecto, os demais documentos da Oferta e as informações prestadas pela Devedora e pelo Coordenador Líder não foram e não serão objeto de análise prévia pela CVM, podendo esta autarquia, caso analise a Oferta, fazer eventuais exigências e até mesmo determinar seu cancelamento, o que poderá afetar adversamente o potencial Investidor. Ademais, nos termos do artigo 15 das Regras e Procedimentos ANBIMA, e do artigo 19 do Código ANBIMA, a Oferta será registrada na ANBIMA, pelo Coordenador Líder, no prazo de 7 (sete) dias contados da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Os Investidores interessados em subscrever e integralizar os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento suficiente sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, dos Avalistas, da Emissora e sobre os CRI, tendo em vista que não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA.

Tendo em vista que não são aplicáveis, aos Investidores, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários com análise prévia perante a CVM, incluindo a revisão, pela CVM ou pela ANBIMA no âmbito do convênio CVM/ANBIMA, é possível que os Investidores, caso não possuam conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Devedora, dos Avalistas e da Emissora, sejam prejudicados em razão da assimetria informacional à qual possivelmente estariam expostos ao investir nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco relativo à ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora.

Consequentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI caso alguma contingência prevista no Formulário de Referência da Emissora seja concretizada e venha a afetar os Patrimônios Separados dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco de indisponibilidade da Taxa DI para os CRI

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais, e, consequentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva DI entre a Devedora, a Emissora e os Titulares dos CRI, ou caso não haja quórum suficiente para a instalação e/ou deliberação em primeira e segunda convocações da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, haverá a cancelamento e resgate dos CRI. O Investidor deverá considerar também essa possibilidade de resgate como fator que poderá afetar suas decisões de investimento. Na hipótese da realização do resgate antecipado em decorrência da indisponibilidade da Taxa DI, o Investidor terá seu horizonte de investimento reduzido e, consequentemente, poderá sofrer perda financeira inclusive em decorrência de impactos tributários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Risco de pagamento das Despesas pela Devedora

Sem prejuízo do disposto no Termo de Securitização, as Despesas da operação de securitização serão arcadas pela Emissora, mediante utilização de recursos do Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização, a ser constituído com recursos da primeira integralização dos CRI, nos termos da Cláusula XVI do Termo de Securitização. Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

Caso a Devedora não efetue o pagamento das Despesas previstas na Cláusula XVI do Termo de Securitização, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, os Titulares dos CRI poderão ser chamados para aportar recursos suficientes para honrar referidas as despesas, o que pode gerar gastos não previstos e prejuízos financeiros aos Titulares dos CRI. Em última instância, as Despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma da Cláusula XVI do Termo de Securitização serão pagas preferencialmente aos pagamentos devidos aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta Centralizadora. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta Centralizadora, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, ou

seja, o risco de que os pagamentos relacionados aos Créditos Imobiliários sejam desviados por algum motivo como, por exemplo, a falência da Emissora. O pagamento dos Créditos Imobiliários em outra conta, que não a Conta Centralizadora, poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

Verificação dos Eventos de Inadimplemento das Notas Comerciais

Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais. Assim sendo, a declaração de vencimento das Notas Comerciais pela Emissora poderá depender do envio de declaração ou comunicação da Devedora informando que um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Notas Comerciais, com o consequente resgate antecipado dos CRI, poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, o que poderá causar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média / Probabilidade Menor

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

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

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Maior

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que, caso aplicável, na ocorrência de uma ou mais das seguintes situações objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração na Taxa DI ou no IPCA, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 62, parágrafo 1º da Resolução CVM 160. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos relacionados à ausência de Coobrigação da Emissora

O Patrimônio Separado a ser constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e/ou dos Avalistas, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco relativo ao relacionamento entre a Emissora e sociedades integrantes do conglomerado econômico do Coordenador Líder poder gerar um conflito de interesses

O Coordenador Líder e/ou sociedades integrantes de seu conglomerado econômico possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Sendo assim, os interesses do Coordenador Líder podem ser divergentes daqueles dos Titulares dos CRI, podendo resultar em um impacto negativo para os Titulares dos CRI em caso de eventual conflito de interesses.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco relativo ao Agente Fiduciário atua como agente fiduciário de outras emissões da Emissora e de sociedades do grupo econômico da Emissora

Na presente data, o Agente Fiduciário atua como agente fiduciário em outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, conforme indicado no Anexo V do Termo de Securitização. Na hipótese de ocorrência de vencimento antecipado ou inadimplemento das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito da Emissão, e das obrigações assumidas pela Emissora, no âmbito de suas respectivas emissões ali descritas, o Agente Fiduciário poderá se encontrar em situação de conflito quanto ao tratamento equitativo entre os Titulares dos CRI e os titulares de certificados de recebíveis imobiliários da outra emissão da Emissora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissão conta com prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, agente de cobrança, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços, sejam descredenciados, ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Não obstante, a Emissora mantém e poderá manter relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com algum destes prestadores de serviço. Por esta razão, o eventual relacionamento entre a Emissora e tais prestadores de serviço e sociedades integrantes de seus respectivos grupos econômicos pode gerar um conflito de interesses que poderão ocasionar prejuízos financeiros aos investidores, na medida que afete a prestação dos serviços no âmbito da Emissão. Conforme descrito no Termo de Securitização, os prestadores de serviço da Emissão poderão ser substituídos somente mediante deliberação da Assembleia Especial de Titulares dos CRI. Adicionalmente, caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência,

aumentem significativamente seus preços, não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora e, conforme o caso, as operações e desempenho referentes à Emissão. Ainda, as atividades acima descritas são prestadas por quantidade restrita de prestadores de serviço, o que pode dificultar a contratação e prestação destes serviços no âmbito da Emissão.

Caso os prestadores de serviço faltem com a diligência deles esperada na prestação dos serviços no âmbito da Emissão, é possível que a defesa dos interesses dos Titulares dos CRI ou a transparência com relação à situação financeira da Emissora, conforme o caso, seja afetada negativamente, gerando prejuízos relevantes aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco da não realização da carteira de ativos pela Emissora

A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo como objeto social, entre outras atividades, a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação destes, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações

A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações. A existência de outras obrigações assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade da Devedora de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, afetando, assim, o fluxo de pagamento dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco decorrente da guarda da Termo de Emissão de Notas Comerciais e da Escritura de Emissão de CCI

A Instituição Custodiante será responsável por receber e guardar as vias originais do Termo de Emissão e da Escritura de Emissão de CCI, como depositário fiel, em lugar seguro, sob as penas previstas na legislação aplicável, como se seus fossem, na forma de depósito voluntário, conforme previsto no artigo 627 e seguintes do Código Civil. Na prestação de seus serviços, a Instituição Custodiante deverá diligenciar para que os documentos mencionados sejam mantidos, às suas expensas, atualizados, em perfeita ordem, em boa guarda e conservação. Não há como assegurar que a Instituição Custodiante atuará de acordo com a regulamentação aplicável em vigor ou com o acordo celebrado para regular tal prestação de serviços, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos decorrentes de falhas de procedimentos

Falhas nos procedimentos e controles internos adotados pela Instituição Custodiante, Agente de Liquidação, Emissora, e Agente Fiduciário e demais prestadores de serviços da Emissão podem afetar negativamente a qualidade dos Créditos Imobiliários e sua respectiva cobrança, o que poderá acarretar perdas para os Titulares dos CRI.

Adicionalmente, os agentes que atuam nesta Emissão utilizam tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de inputs manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle, produzindo um impacto negativo nos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Risco de liquidação do Patrimônio Separado

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

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão e/ou ser destituída da administração do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a custódia e administração do Patrimônio Separado. Em Assembleia Especial, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos Créditos Imobiliários, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações perante os Titulares dos CRI.

Na hipótese da decisão da Assembleia Especial não ser instalada em primeira ou segunda convocação ou caso os Titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, o Regime Fiduciário será extinto, de forma que os Titulares dos CRI deixarão de ser detentores dos CRI, não contarão mais com a representação do Agente Fiduciário, e passarão a ser titulares das Notas Comerciais. Nesse caso, os rendimentos oriundos das Notas Comerciais, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, impactando de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos relacionados à Devedora e aos Avalistas:

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos relacionados à aquisição, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que têm o potencial de causar impactos adversos significativos em suas operações, sua situação financeira e seus resultados operacionais.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a possíveis interrupções no fornecimento de materiais e equipamentos de construção, a volatilidade dos preços desses materiais e equipamentos, escassez de mão-de-obra qualificada, flutuações na oferta e demanda porempreendimentos em determinadas regiões geográficas, greves que podem paralisar a construção e alterações nas leis relacionadas ao meio ambiente e zoneamento que podem impactar os projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

As atividades da Devedora, de suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas podem ser afetados adversamente.

As atividades da Devedora, suas controladas e dos Avalistas estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora, suas controladas e os Avalistas podem ser afetados adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa, TVO e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para seu cumprimento, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de loteamento de grandes áreas, incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas não podem garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas também não podem garantir que as autoridades, concessionárias de serviços públicos ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação ou que não haverá solicitação de novas obrigações não incluídas nos projetos aprovados ou termos de viabilidade para recebimento das doações das obras como donatários. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Devedora, suas controladas e/ou os Avalistas.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições, tanto pelas autoridades competentes quanto pela sociedade civil através de audiências públicas que podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. Esses casos poderão afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais e financeiros da Devedora, suas controladas e/ou dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

O aumento das alíquotas de impostos já existentes e a introdução de novos tributos durante o período de vigência dos contratos de venda a prazo podem ter um impacto significativo e prejudicial na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

O Governo Federal já implementou aumentos nas alíquotas de impostos, criou tributos e promoveu alterações no regime de tributação. Se o Governo Federal optar por elevar as alíquotas de impostos existentes ou criar tributos que incidam sobre as operações de compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo ainda estiverem em vigor, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão enfrentar consequências financeiras consideráveis. Isso ocorrerá principalmente se não for viável ajustar esses contratos de forma a repassar integralmente esses aumentos de custos para os clientes.

Um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes pode vir a aumentar o preço final dos empreendimentos para os clientes, reduzindo a demanda e/ou afetando as margens de lucros.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atualmente apuram o Imposto de Renda (IRPJ) e Contribuição Social (CSLL) com base no lucro presumido em regime de caixa. Esse regime de tributação está sujeito a revisões periódicas do Governo Federal que podem vir a afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

Riscos Relacionados ao Não Pagamento de Tributos Municipais e à Propriedade dos Imóveis em Nome da Devedora

Os imóveis vinculados aos empreendimentos das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas, podem estar registrados em nome da Devedora, a qual é responsável pelo pagamento de tributos incidentes sobre a propriedade imobiliária, em especial o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). O eventual inadimplemento dos compromissários compradores e/ou das controladas pela Devedora e/ou das controladas pelos Avalistas, sobre os imóveis vendidos e/ou estoque de imóveis, dessas obrigações fiscais pode acarretar a inscrição da Devedora em cadastros de inadimplentes (negativação), o que pode restringir seu acesso ao crédito.

Além disso, o não pagamento de tributos municipais pode ensejar a propositura de execuções fiscais por parte do Poder Público, resultando em bloqueios judiciais e penhoras dos imóveis em nome da Devedora. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são altamente dependentes de seus sistemas de tecnologia da informação para o processamento, transmissão e armazenamento de dados eletrônicos essenciais para suas operações. A eventual ocorrência de falhas, interrupções ou violações nesses sistemas pode ter efeitos adversos sobre seus negócios.

A infraestrutura atual da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas está fortemente apoiada em sistemas de tecnologia da informação para conduzir suas atividades diárias. Os ataques cibernéticos estão se tornando mais sofisticados e generalizados, representando uma preocupação significativa. A base de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contém informações confidenciais de seus clientes, tornando-se um alvo em potencial para ataques cibernéticos de indivíduos que buscam acesso não autorizado a essas informações para fins ilícitos. Quaisquer interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como aquelas relacionadas à apuração e contabilização de receitas, sejam causadas por acidentes, mau funcionamento ou intenções maliciosas, podem ter impactos significativos em suas operações corporativas, comerciais e operacionais. Tais incidentes podem resultar em períodos de inatividade nos servidores ou nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou outras informações sensíveis, bem como na interrupção de suas atividades. Existem também possibilidades de vulnerabilidades nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a interrupções nos serviços ou comprometimento de dados devido a fatores fora do controle interno da empresa, como desastres naturais, invasões cibernéticas, erros de software, acessos não autorizados, malware e outros tipos de vírus que podem destruir informações ou enviá-las para terceiros, entre outros fatores.

Além disso, os sistemas de back-up, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, são armazenadas informações confidenciais relacionadas às atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas através de sistemas de tecnologia da informação. Sendo assim, qualquer violação aos sistemas que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, expor a responsabilidades diversas perante os fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas atividades e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção de suas operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas por apólices de seguros, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e os resultados operacionais.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas armazenam em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a incidentes de segurança, inclusive ataques externos. Um incidente de segurança de proteção de dados é um evento que ocasiona a violação de algum dos três pilares da segurança da informação: confidencialidade, integridade e disponibilidade, podendo ocorrer quando há divulgação, intencionalmente ou não, que torna os dados pessoais acessíveis ou visíveis para terceiros; quando a informação pessoal é acessada por alguém a quem não é permitido ou na hipótese de perda acidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sendo que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também podem incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e expô-las a litígios, em que poderão ser obrigadas a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Em razão disso, a Devedora, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos, consequentemente afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam o risco de possíveis aumentos nos custos de insumos adquiridos de seus fornecedores e de seu grupo econômico, o que pode resultar em um aumento dos custos de produção, com maior impacto em commodities e materiais sujeitos a preços regulamentados. Os principais fatores que podem ocasionar aumentos de preço nos materiais incluem flutuações nas cotações do dólar, variações nos preços dos metais, custos de energia elétrica, resina e reajustes salariais em diversos setores.

As matérias-primas essenciais para a construção dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, particularmente aqueles que utilizam predominantemente o método construtivo de parede de concreto e pavimentação com massa asfáltica, englobam itens como concreto, aço e materiais betuminosos, combustíveis, entre outros. O preço do aço, por exemplo, é sensivelmente influenciado pela oscilação nos preços do minério de ferro, que, por sua vez, está intimamente relacionado às flutuações cambiais do dólar. Adicionalmente, os fornecedores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a mudanças na legislação tributária, incluindo alterações nas alíquotas de impostos ou a criação de novos tributos que possam encarecer os insumos necessários à construção, impactando assim o custo dos produtos e dificultando a comercialização dos imóveis ou reduzindo sua lucratividade. Essas variações de preço têm o potencial de afetar adversamente os custos de construção dos empreendimentos e a situação financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Médio

A falta de obtenção das devidas autorizações para os empreendimentos poderá ter impactos adversos nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas precisam adquirir e, no futuro, adquirirá terrenos sujeitos à obtenção de licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e outros órgãos competentes. Essas licenças e registros são necessários para incorporar, executar e comercializar empreendimentos. Além disso, para receber financiamentos de instituições financeiras, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a apresentar várias certidões. Em certos casos, dependendo das circunstâncias e das leis aplicáveis, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também poderão precisar de licenciamentos ambientais e solicitações de outorgas de recursos hídricos específicos. No entanto, os períodos para obter tais autorizações podem variar e essas autorizações podem não vir a ser obtidas, o que poderá prejudicar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, consequentemente, seus resultados operacionais.

A expansão das operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas serem obrigadas a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que serão capazes de manter ou renovar suas licenças, autorizações, alvarás e registros ou que as autoridades competentes não se recusarão a emitir-las ou renová-las ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais complexos, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de projetos e/ou afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos, o que, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Qualquer desses fatores poderá fazer com que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, o que pode obrigá-las a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas poderá resultar na incidência de multas elevadas e, consequentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Custos adicionais e variações nos orçamentos dos projetos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas têm o potencial de influenciar a lucratividade dos empreendimentos, resultando em efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorrem em despesas substanciais relacionadas a suas principais matérias-primas, que representam uma parte significativa de seus custos de vendas. Os preços desses insumos estão sujeitos à flutuação do mercado, incluindo fatores como oferta e demanda global, acordos coletivos ou conflitos trabalhistas em diferentes setores, bem como às variações no preço de *commodities* específicas, movimentos nas taxas de câmbio, escassez, impostos e outros elementos. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que os valores dessas matérias-primas não serão afetados por uma variedade de fatores, incluindo, mas não se limitando a mudanças na legislação, regulamentação e políticas governamentais, bem como a situação econômica geral. Em caso de aumentos significativos nos custos dessas matérias-primas, a lucratividade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem sofrer impactos adversos.

Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassam o orçamento planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra; (ii) diminuição da produtividade; (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; e (iv) demais fatores que não estão sob o controle da

Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Todos podem impactar negativamente a rentabilidade dos projetos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Os imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a serem desapropriados ou a sofrerem outras restrições de uso por parte das autoridades governamentais, o que tem o potencial de causar impactos adversos sobre a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas

É possível que os imóveis detidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas sejam total ou parcialmente desapropriados pelo Poder Público, de forma unilateral, com o propósito de atender a necessidades de utilidade pública e interesse geral. Nesse cenário, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas negativamente, uma vez que o valor determinado através de avaliação para pagamento de indenização em decorrência da desapropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel em questão.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas utilizam instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente comprometido pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, o que pode prejudicar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou de suas respectivas controladas de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Devedora, das suas subsidiárias e dos Avalistas, e/ou das suas respectivas controladas e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou das suas respectivas controladas a processos civis por parte de compradores das unidades imobiliárias e/ou das Prefeituras e concessionários de serviços públicos. Tais fatores também podem afetar a reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, sujeitar-lhes ao pagamento de indenizações, diminuir suas rentabilidades e afetá-las adversamente, diretamente na qualidade de incorporadoras de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadoras de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são corresponsáveis por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme o disposto no Código Civil, na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, conforme em vigor (“Código de Defesa do Consumidor”), e na Norma de Desempenho da ABNT.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das obras às Prefeituras e concessionárias de serviços públicos ocasionando transtornos aos compradores das unidades imobiliárias, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de caixa da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Devedora, as suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras.

As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Devedora, das suas subsidiárias, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A atratividade e/ou valor de mercado das áreas onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem empreendimentos e/ou terrenos em estoque podem cair, impactando adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm estoque de terrenos (*landbank*), entre terrenos adquiridos ou acordados na forma de sociedade com terreneiros, para parte de seus empreendimentos futuros e poderá aumentar o estoque de terrenos, bem como adquirir terrenos com maior área. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá diminuir entre a data de sua aquisição e a incorporação de um determinado empreendimento, principalmente em consequência da deterioração das condições econômicas ou de mercado que podem impactar adversamente a região e as construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas e do valor de mercado dos empreendimentos e/ou terrenos mantidos em estoque pode afetar adversamente o resultado das vendas, e, consequentemente, impactar de forma adversa a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Parte do ativo da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas é composta por seus terrenos em estoque (*landbank*), os quais ainda precisam ser desenvolvidos para gerarem receita

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser adversamente afetadas caso não consiga desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem uma parte de seus ativos em estoque de terrenos (*landbank*), sobretudo aqueles destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. A concentração do *landbank* potencializa o risco de perdas, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam desenvolver seus empreendimentos imobiliários de acordo com seu planejamento estratégico e cronograma inicialmente estabelecido. Diversos fatores poderão afetar adversamente a implementação dos empreendimentos imobiliários e sua capacidade de vendas futuras, os quais incluem: (i) problemas de licenciamento e autorizações governamentais para início das obras; (ii) atrasos inesperados durante a construção; (iii) concorrência

de projetos similares; e (iv) condições econômicas adversas. Qualquer um desses fatores pode afetar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas adversamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Uma parte dos ativos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas encontra-se onerada para garantia de contratos de financiamento firmados com instituições financeiras e/ou operações estruturadas de dívida e caso tais garantias venham a ser executadas a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser adversamente afetadas

Parte dos recebíveis de imóveis de propriedade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como parte das quotas dos Avalistas, encontram-se oneradas em favor de instituições financeiras para garantia de obrigações oriundas de contratos de financiamento dos respectivos empreendimentos.

Na hipótese de inadimplemento de tais obrigações, as instituições financeiras em questão poderão propor as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para execução destas garantias. Se a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não forem capazes de negociar novas condições para refinanciamento das dívidas junto às instituições financeiras, tais garantias poderão ser levados a leilão judicial ou extrajudicial, o que pode afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Determinados contratos financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contam com cláusulas restritivas (covenants financeiros e/ou operacionais). O não cumprimento desses covenants pode causar o inadimplemento ou vencimento antecipado das dívidas contraídas pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas por meio de tais contratos financeiros

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a compromissos restritivos (*covenants* financeiros e/ou operacionais) de acordo com os termos e as condições dos contratos de financiamento e dos documentos que formalizam seus títulos de dívida, que incluem disposições de vencimento antecipado caso sejam verificadas determinadas situações, como a não manutenção de determinados índices financeiros apurados com base nas demonstrações financeiras ou outros mecanismos de controle da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ou a falha no pagamento de encargos mensais ou de quaisquer outras importâncias previstas nos referidos contratos.

Eventuais restrições impostas à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas podem ser relacionadas a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário.

Caso os índices de endividamento e/ou alavancagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas ultrapassem os limites ou *covenants* fixados nos referidos documentos, bem como caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não cumpram com os *covenants* operacionais previstos em tais contratos financeiros, e caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter os consentimentos necessários para a não declaração de seu vencimento antecipado, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser obrigadas a efetuar o pagamento de determinadas dívidas de forma antecipada, gerando a necessidade de uma disponibilidade de caixa imediata, o que pode afetar adversamente seus planejamentos financeiros.

Ainda, alguns dos instrumentos de dívida da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas possuem cláusulas de inadimplemento (*cross default*) ou vencimento antecipado (*cross acceleration*) cruzado, de modo que poderão ser impactados e ter seu vencimento antecipado declarado em decorrência do vencimento antecipado e/ou descumprimento de obrigações relacionadas a outras dívidas da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, como em caso de declaração de vencimento antecipado das demais operações financeiras.

O inadimplemento, vencimento antecipado e o vencimento antecipado cruzado de um montante relevante do saldo de tais instrumentos poderão consumir um valor significativo do caixa da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e ter um efeito adverso relevante sobre a Devedora os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, seus negócios, suas condições financeiras e seus resultados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora pode enfrentar desafios relacionados à falta de recursos disponíveis para a obtenção de financiamento, a alterações nas políticas vigentes de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou a um aumento das taxas de juros, o que pode afetar a capacidade ou disposição dos possíveis compradores de imóveis para financiar suas aquisições

Normalmente, os compradores de empreendimentos residenciais populares contam com empréstimos para viabilizar a compra e construção de suas propriedades. A falta de recursos disponíveis no mercado para a obtenção de financiamento, bem como modificações nas políticas de financiamento atualmente em vigor para empreendimentos residenciais populares, ou ainda um aumento nas taxas de juros, podem comprometer a capacidade ou disposição dos potenciais compradores de imóveis em garantir o financiamento necessário para suas aquisições. Isso pode impactar tanto a demanda quanto o mercado imobiliário em questão. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A falta de escrituração de terrenos adquiridos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como terrenos nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem parceria, podem causar a perda do terreno e gerar efeitos adversos para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas

No processo da aquisição ou parceria de terrenos a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas utilizam instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta e contratos de parceria, conforme o caso, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, estes instrumentos tornam-se irrevogáveis e irretratáveis, permitindo assim a lavratura e o registro de suas respectivas escrituras públicas de venda e compra, permuta ou parceria, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Enquanto não ocorrer tal registro ou, ainda, o registro desses instrumentos na matrícula do imóvel para constituição de direito real de aquisição de promissário comprador ou parceria, o terreno ainda fica sujeito aos passivos do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Além disso, o terreno pode, ainda ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse. A perda de terreno já adquirido, bem como de terreno no qual a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem parceria, pode resultar em impacto adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de leis e regulações serem alteradas, após a aquisição ou parceria de um terreno ou, ainda, antes do desenvolvimento do projeto, o que pode acarretar modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado e atrasos para os resultados estimados, causando um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem estar sujeitas a riscos normalmente associados às vendas parceladas de imóveis

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a realizar vendas parceladas aos compradores dos imóveis dos seus empreendimentos baseados nos termos de contratos de compromisso de venda e compra a prazo. Consequentemente, caso o faça, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estarão sujeitas aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros, o risco de aumento do custo dos recursos por elas captados e risco do aumento da inflação. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas poderiam ser adversamente afetados o que, consequentemente, afetaria adversamente situação financeira e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

As sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas, direta ou indiretamente, estão sujeitas a riscos associados a distratos pleiteados pelos adquirentes dos lotes por elas comercializados

Dado que as sociedades controladas pela Devedora vendem os imóveis a prazo para seus clientes, as controladas da Devedora incorrem o risco de estes não terem mais condições de honrar com seus compromissos a prazo levando a inadimplência e potenciais distratos.

Por consequência dos distratos, as sociedades controladas pela Devedora (i) deverão devolver ao cliente percentual do valor recebido do contrato de venda, estornando a receita apropriada, bem como o custo associado ao lote vendido; (ii) deverão reconhecer baixa do saldo a receber do contrato distratado; e (iii) deverão registrar o lote distratado em seu estoque. Ainda, os distratos poderão vir a ser potencializados por decisões judiciais aplicando multas e correções de valores, o que pode aumentar o valor a ser devolvido ao cliente. Tais efeitos poderão impactar adversamente a geração de caixa das sociedades controladas pela Devedora, prejudicando a rentabilidade e o nível de lucro da Devedora e dos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser afetadas de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos em andamento

A Devedora, seus administradores, acionistas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, administrativa, societária, de propriedade intelectual, regulatória, ambiental, e penal entre outras naturezas, bem como pode ser objeto de inquéritos e investigações. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a seu favor, ou, ainda, que os provisionamentos, quando constituídos, o sejam de forma correta ou em montante suficiente para fazer frente ao custo total decorrente de decisões adversas em demandas judiciais e administrativas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos administrativos for decidido de forma desfavorável à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, isso pode ter um impacto relevante em seus negócios, condições financeiras, resultados operacionais, bem como sua imagem e reputação.

Da mesma forma, administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal e/ou relacionados à questões de improbidade administrativa, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Devedora, nos Avalistas e/ou nas suas respectivas controladas e/ou afetando adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas direta ou indiretamente.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, o que pode afetar adversamente seus resultados. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais, diversas operações financeiras da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderão vencer antecipadamente a critério dos credores.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a ações civis públicas e ações coletivas. Decisões desfavoráveis à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas no âmbito de tais ações podem ocasionar, além de impacto financeiro, impacto reputacional à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas, o que afetará de forma adversa seus negócios.

Adicionalmente, é possível que não tenhamos recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso seus negócios, na condição financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e em seus resultados operacionais. A continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de seus ativos financeiros, penhora de seu faturamento, e até mesmo a dificuldade de obtenção de suas

certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, incluindo dificuldades para captação de recursos.

A propositura de ações judiciais relacionadas a questões de responsabilidade civil profissional ou de improbidade administrativa poderá afetar financeiramente, de modo adverso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, além de afetar significativamente sua reputação ou a de administradores e, potencialmente, resultar na proibição de contratar com poder público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios por um período de cinco anos, levar a uma diminuição do seu volume de clientes e fontes pagadoras e, conseqüentemente, à redução da receita operacional bruta da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente seus negócios e resultados.

Além das provisões financeiras e dos custos com honorários advocatícios para a assessoria jurídica em tais causas e dos depósitos judiciais contabilizados, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem se ver obrigadas a oferecer garantias em juízo relacionadas a tais processos, o que pode vir a afetar a capacidade financeira da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Crises e subdesenvolvimento regional ou de cidades específicas em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam os seus empreendimentos podem gerar um efeito adverso relevante na Devedora e/ou nos Avalistas

Algumas cidades e regiões onde a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas realizam empreendimentos podem ter um desenvolvimento econômico menor em comparação à média nacional e não acompanhar eventual alta das taxas utilizadas para a indexação dos contratos de compra e venda de lotes. A incidência de tabela gradiente, a qual possui juros capitalizados, ou de índices de atualização monetária que tiverem excessiva elevação no período de vigência dos contratos de compra e venda de lotes, poderá resultar em um descasamento entre o valor da dívida do cliente e o valor de mercado do lote em determinada região e período. Ocorrendo tal situação, e tendo em vista que os contratos de compra e venda possuem expressa previsão contratual de concessão de crédito realizado pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas aos clientes, a consequência é o possível aumento das taxas de inadimplência e/ou de distrato, o que pode impossibilitar a aplicação dos juros contratuais totais e impactar negativamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, visto que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas teriam que arcar com juros de mercado em percentual superior aos juros aplicados nos compromissos de compra e venda para a finalização de seus compromissos com obras.

Neste cenário de impacto substancial do sistema de amortização previsto contratualmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão realizar a aplicação de índices com reduções e/ou não repassar a aplicação dos índices de correção monetária e juros contratados, a concessão de crédito ou alterações de tabelas de amortização, o que poderá implicar em renúncia de receita pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, e conseqüentemente em impactos adversos nos seus resultados operacionais e financeiros. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em riscos relacionados aos projetos arquitetônicos e urbanísticos de seus empreendimentos

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas ao risco de que o projeto arquitetônico e urbanístico desenvolvido para determinado empreendimento contenha algum vício técnico significativo. Além disso, é possível que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam incapazes de fazer uso eficiente do potencial construtivo do terreno, ou mesmo que um determinado empreendimento seja desfavoravelmente recepcionado pelos potenciais adquirentes. A título de exemplo, o levantamento planialtimétrico é a base para a realização dos demais projetos de um empreendimento imobiliário, sendo que, se contiver falhas substanciais, terão reflexo em todos os próximos pontos de desenvolvimento do projeto.

Estes riscos poderão impactar as condições comerciais do projeto, exigindo adequações técnicas onerosas, de forma que podem vir a prejudicar o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Companhia pode vir a implementar estrutura de controles internos e governança para se adequar às regulamentações aplicáveis a empresas de capital aberto e aos requisitos do segmento de listagem Novo Mercado da B3. Portanto, possíveis falhas nos sistemas, políticas e procedimentos de gestão de riscos e relatórios internos poderão vir a ter o potencial de expor a Companhia a riscos inesperados ou não previstos, o que poderá ter impactos adversos em seus negócios

As políticas e procedimentos estabelecidos para identificar, analisar, quantificar, avaliar, monitorar e gerenciar riscos, bem como os controles internos adotados pela Devedora, podem não ser suficientes para detectar violações em potencial. Muitos dos métodos de gestão de riscos empregados pela Devedora se baseiam em dados históricos de comportamento de mercado ou em estatísticas derivadas de modelos passados, o que pode não prever exposições futuras ou oferecer proteção adequada contra riscos desconhecidos, que podem ser substancialmente maiores do que os indicados por medidas históricas.

Outros métodos de gerenciamento de riscos adotados pela Devedora que dependem da avaliação das informações relativas a mercados, clientes ou outros assuntos disponíveis ao público podem não ser precisos, completos, atualizados ou adequadamente avaliados.

Com a finalidade de obter o registro de sua oferta pública inicial de ações e consequente listagem no segmento de Novo Mercado da B3, a Devedora pode vir a implementar estrutura de controles internos. Essas novas estruturas poderão não ser capazes de evitar falhas nos mecanismos de controles internos das sociedades do grupo, gerenciamento de riscos, das transações realizadas e do ambiente informatizado da Devedora, o que pode vir a expor a Devedora a riscos que poderão afetar adversamente seus negócios. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI poderá ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de identificar comportamentos que violem as leis, regulamentações vigentes e seus próprios padrões éticos e de conduta, o que pode resultar em impactos substanciais e desfavoráveis nos aspectos financeiros e operacionais

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estabeleceram mecanismos para prevenir e combater a corrupção, bem como para implementar controles internos relacionados à gestão de riscos e conformidade, especialmente em relação à sua oferta pública inicial de ações. No entanto, é crucial reconhecer que esses mecanismos podem não ser totalmente eficazes em garantir que todos os membros da administração, colaboradores, fornecedores, parceiros de negócios e terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas cumpram consistentemente as políticas internas, bem como as leis e regulamentos relacionados à prevenção e combate à corrupção que se aplicam à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas.

Qualquer descoberta de má conduta por parte da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e/ou violações das leis anticorrupção, tanto no Brasil quanto no exterior, pode prejudicar sua reputação e sujeitá-la a penalidades financeiras e outras sanções relevantes. Nesse contexto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também enfrentam o risco de membros de sua administração, funcionários ou representantes tomarem medidas que infrinjam as leis e regulamentos anticorrupção aplicáveis no Brasil.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas, dentre outras, às seguintes normas: o Decreto-Lei nº 2.848/1940, a Lei nº 8.137/1990, a Lei nº 8.429/1992 ("**Lei de Improbidade Administrativa**"), a Lei nº 8.666/1993 ("**Lei de Licitações**"), a Lei nº 9.613/1998 ("**Lei de Prevenção à Lavagem de Dinheiro**"), a Lei nº 12.846/2013 ("**Lei Anticorrupção**"), Decreto nº 8.420/2015 ("**Decreto Anticorrupção**"), o Decreto nº 3.678/2000, o Decreto nº 4.410/2002, o Decreto nº 5.687/2006, a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE, as diretrizes emitidas pela Controladoria Geral da União, assim como outras normas relacionadas. Os mecanismos de prevenção e combate à corrupção, bem como os controles internos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir, identificar, analisar, quantificar, avaliar ou monitorar (i) violações à Lei de Improbidade Administrativa, à Lei Anticorrupção ou a leis similares, (ii) ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus acionistas, administradores, empregados ou representantes agindo em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos, ou (iv) outras ocorrências de

comportamentos não condizentes com princípios éticos, que possam afetar adversamente reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como a cotação de suas ações ordinárias.

A Lei Anticorrupção impõe uma responsabilidade objetiva às empresas por atos de corrupção, fraude ou manipulação de licitações públicas e contratos governamentais, e interferência com investigações ou fiscalizações pelas autoridades governamentais. As empresas consideradas responsáveis nos termos da Lei Anticorrupção podem ter multas de até 20% de sua receita bruta no ano imediatamente anterior ao da instauração do processo administrativo ou, se essa receita bruta anual não puder ser estimada, tais multas podem variar entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00.

No âmbito da Lei de Improbidade Administrativa, a Devedora, os Avalistas e seus respectivos administradores e/ou suas respectivas controladas estão sujeitos às sanções de perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao seu patrimônio, ressarcimento integral do dano, suspensão dos direitos políticos de 8 a 10 anos, pagamento de multa civil de até três vezes o valor do acréscimo patrimonial e proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário, pelo prazo de dez anos, entre outras sanções.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de prevenir ou detectar violações de suas políticas internas, como seu Código de Ética. Adicionalmente, seus processos internos de controle e gerenciamento de riscos e de *compliance* podem não ser capazes de evitar, prevenir, mitigar ou detectar violações às leis de combate à corrupção ou outras leis e regulamentos aplicáveis, nas esferas cível, administrativa ou criminal, ocorrências de comportamentos fraudulentos e desonestos que sejam praticados no nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora e/ou dos Avalistas, inclusive por parte de administradores, empregados, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes/terceiros que possam representar ou atuar em nome, interesse ou benefício (exclusivo ou não) da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, e outras ocorrências de comportamento não condizentes com princípios éticos e morais.

A existência, atual ou passada, de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer destas leis, contra a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, administradores, funcionários, fornecedores, parceiros de negócio ou terceiros que atuam em nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, pode resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal; (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iii) proibição ou suspensão das atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas; (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública; (v) publicação extraordinária da decisão condenatória; (vi) apreensão de bens ou benefícios obtidos ilegalmente e/ou (vii) a dissolução da entidade. Todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre a Devedora, sobre os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

O risco decorrente da percepção negativa do nome da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas pelo envolvimento em qualquer uma das hipóteses acima por parte de clientes, contrapartes, acionistas, investidores, reguladores e o público em geral, pode ter origem em diversos fatores, inclusive os relacionados ao não cumprimento de obrigações legais, práticas de negócio inadequadas relacionadas a clientes, produtos e serviços, relacionamento com parceiros com postura ética questionável, má conduta de colaboradores, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas no processo de gestão de riscos, entre outros. A reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas também pode ser impactada indiretamente por ações ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora poderá ser afetada de forma adversa por decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos dos quais os seus acionistas são parte

Os acionistas da Devedora são e/ou podem vir a ser réus em processos judiciais, administrativos e/ou arbitrais de natureza cível, trabalhista, tributária, ambiental e/ou criminal, entre outras naturezas. A Devedora não pode assegurar que as ações, processos, inquéritos e investigações serão resolvidos a favor dos seus acionistas. Se o total ou uma parcela significativa das ações e dos processos for decidido de forma desfavorável aos acionistas da Devedora, especialmente se forem processos de

natureza criminal, isso pode ter um impacto relevante nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Devedora, bem como sua imagem e reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não estão seguradas contra todos os riscos envolvidos em suas atividades e as suas coberturas de seguro podem ser insuficientes para cobrir todas as perdas e/ou responsabilidades que podem ser incorridas em suas operações

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm seguro contra todos os riscos relativos às suas atividades (tais como riscos decorrentes de guerra, terrorismo, caso fortuito e de força maior, interrupção de certas atividades e falhas humanas) e eventuais sinistros podem ter um efeito negativo substancial na sua condição financeira ou resultados operacionais. Adicionalmente, inundações, incêndios, desastres naturais e condições meteorológicas adversas podem causar danos de todo tipo, incluindo, danos ambientais. Interrupções duradouras na energia elétrica ou escassez de combustíveis podem implicar em aumentos significativos nos custos, o que poderia causar um efeito material adverso nas suas atividades, situação financeira e resultados operacionais. No mais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não mantêm atualmente apólices que assegurem os danos causados por atos de administradores e diretores ou por riscos cibernéticos.

Ainda, a cobertura das apólices de seguro está condicionada ao pagamento do respectivo prêmio. A falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em pagar esses prêmios cumulada com a ocorrência de um sinistro poderá a colocar em uma situação de risco, em que o dano não será indenizado sob a cobertura contratada junto à seguradora. Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que conseguirão manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis, ou contratadas com as mesmas companhias seguradoras ou com companhias seguradoras similares. Todas as situações descritas acima poderão ter um efeito adverso para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Pelo fato de a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecerem a receita de vendas proveniente de seus empreendimentos segundo o método contábil da evolução financeira da obra, o ajuste do custo de um projeto poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas reconhecem a receita de venda de unidades com base no método contábil da evolução financeira da obra, que exige o reconhecimento da receita de vendas proveniente dos empreendimentos à medida que são incorridos os custos de construção. As estimativas dos custos totais são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base na evolução financeira são refletidos na receita no período em que é efetuada a revisão dessas estimativas. Falhas e/ou erros operacionais nas estimativas dos custos dos empreendimentos, bem como custo de carregamento do estoque pronto, associado à manutenção e ao IPTU poderão resultar em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados ao não cumprimento da LGPD e estão sujeitas a possíveis impactos adversos decorrentes da imposição de multas e outras formas de sanção.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas lidam com informações pessoais de clientes, parceiros, colaboradores e terceiros no contexto de suas atividades comerciais. Não é possível garantir que todas as etapas do tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, incluindo processamento, uso, armazenamento, compartilhamento, transferência ou exclusão, serão realizadas em estrita conformidade com as leis pertinentes. Especificamente no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem assegurar que seguirão rigorosamente as leis de proteção de dados e regulamentações de privacidade aplicáveis, bem como as diretrizes estabelecidas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD), especialmente considerando que essa entidade ainda está em processo de elaboração de regulamentos.

A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme em vigor (“**Lei Geral de Proteção de Dados**” ou “**LGPD**”) regula no Brasil as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e estabelece um marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais, bem como prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados e sanções para o descumprimento de suas disposições.

O descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos: (i) a aplicação de sanções administrativas; (ii) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (iii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Caso não esteja em conformidade com a lei, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão estar sujeitas às sanções administrativas previstas na LGPD, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, obrigação de divulgação de incidente, bloqueio temporário e/ou eliminação de dados pessoais, proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados e multa de até 2% (dois por cento) do faturamento da empresa, grupo ou conglomerado no Brasil no seu último exercício, excluídos os tributos, até o montante global de R\$50.000.000 por infração. Eventuais sanções administrativas ou condenações judiciais podem causar impactos financeiros relevantes, além de poder afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas no mercado.

Além disso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser responsabilizadas por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados e ser considerada solidariamente responsáveis por danos materiais, morais, individuais ou coletivos causados pela Devedora, suas subsidiárias, pelos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, devido ao não cumprimento das obrigações estabelecidas pela LGPD.

Assim, falhas de segurança e quaisquer outras falhas na privacidade e proteção dos dados pessoais tratados pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas, bem como a inadequação à legislação aplicável, podem acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e a suspensão da atividade de tratamento de dados, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, conseqüentemente, os CRI. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não ser capazes de realizar associações e/ou aquisições no momento e em termos ou preços desejados. Adicionalmente, tais associações e/ou aquisições podem não trazer os resultados que esperam e/ou pode não ser capaz de integrá-las com sucesso aos seus negócios

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão adquirir ou investir em empresas ou negócios. O sucesso de tais aquisições ou investimentos depende, principalmente, da sua capacidade de identificar oportunidades de planos e/ou prestadores de serviços, negociar aquisições, associações ou parcerias com tais prestadores, e de integrá-los de forma satisfatória aos seus negócios. A negociação de potenciais aquisições ou investimentos, bem como a integração de empresas, serviços adquiridos ou desenvolvidos em conjunto, poderá resultar em desvio substancial e demandar um esforço considerável dos seus recursos administrativos.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem garantir que as suas aquisições ou investimentos produzirão os resultados esperados quando celebrar ou concluir uma determinada transação, ou mesmo que os produzirão a qualquer tempo. Adicionalmente, pode não ser capaz de identificar novas oportunidades que sejam atrativas em razão de condições e preços não aceitáveis ou menos favoráveis, da atuação de seus principais concorrentes e de restrições regulatórias, entre outros fatores.

A geração de caixa oriunda de atividades operacionais pode não ser suficiente para suportar os seus planos de expansão, sendo necessário que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em dívidas adicionais ou emita ações adicionais para financiar seu crescimento. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não sejam capazes de obter financiamentos, ou de obtê-los em condições aceitáveis, existe risco de que os seus planos de negócios e de crescimento tenham que ser revisados, afetando adversamente os seus resultados operacionais e condições financeiras.

Além disso, as aquisições podem resultar em dificuldades na integração das empresas adquiridas, bem como no desvio do capital e da atenção da sua administração para outras questões e oportunidades de negócios. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem não conseguir integrar com sucesso as operações adquiridas, incluindo os seus colaboradores, sistemas financeiros, distribuição ou procedimentos operacionais. Se o processo de integração dos negócios não tiver êxito, o seu negócio poderá ser impactado negativamente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Os resultados da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão diretamente vinculados aos desempenhos de suas subsidiárias, e esses resultados podem não estar acessíveis

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas exercem controle sobre várias empresas do setor imobiliário no Brasil. Sua capacidade de cumprir suas obrigações financeiras e de distribuir dividendos aos acionistas depende integralmente do fluxo de caixa e dos lucros gerados por suas subsidiárias, assim como da possibilidade de distribuição desses lucros na forma de dividendos ou juros sobre o capital próprio. Algumas de suas subsidiárias são Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”) que foram constituídas em conjunto com outras incorporadoras, construtoras e terreiros. Conforme acordado com os sócios nas SPEs, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas mantêm o controle sobre as contas movimentadas por essas subsidiárias, que não podem efetuar distribuição de dividendos a menos que todas as obrigações tenham sido totalmente cumpridas ou que haja uma decisão contrária dos sócios. Não há garantia absoluta de que esses recursos estarão disponíveis para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, ou de que serão suficientes para atender às suas obrigações financeiras e para efetuar o pagamento de dividendos aos acionistas. A falta de disponibilidade ou insuficiência desses recursos pode ter um impacto adverso significativo na situação financeira e nos resultados operacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

A participação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs poderá resultar em riscos adicionais. Os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em SPEs com outros incorporadores imobiliários, construtoras e terreiros, incluem, dentre outros, o risco de os sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas enfrentarem dificuldades financeiras, inclusive falência. De acordo com a legislação brasileira, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na qualidade de sócia das SPEs, podem se tornar responsável pelas obrigações de tais SPEs, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode afetá-las diretamente. Além disso, seus interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles dos sócios, o que poderá demandar investimentos e serviços adicionais para a Devedora, para os Avalistas e/ou suas respectivas controladas.

Adicionalmente, caso as parcerias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não sejam bem-sucedidas ou caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam manter um bom relacionamento com os seus sócios ou parceiros, seus negócios e operações podem ser afetados negativamente. Além das parcerias já formadas atualmente, caso surjam novas oportunidades, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão desenvolver novas parcerias com outras incorporadoras e construtoras com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participam, reduzir custos de aquisição de terrenos e diversificar as suas carteiras de projetos. A manutenção de bom relacionamento com seus sócios/parceiros e com as incorporadoras e construtoras parceiras é condição essencial para o sucesso dessas parcerias. A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não têm como assegurar que será capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus sócios e parceiros. Também não têm como assegurar que suas parcerias serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados. Problemas na manutenção de suas parcerias, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de seus clientes em razão do insucesso de tais parcerias, poderão afetar negativamente seus negócios, resultado operacional e financeiro e fluxo de caixa. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Poderá ser identificada ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas uma situação desfavorável, tal como ônus, gravame ou invasão nos terrenos que as subsidiárias negociaram ou pretendem negociar parceria ou adquirir

Poderão ser identificadas ou surgir no curso normal das atividades das subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas situações diversas que demandem a adoção de providências específicas, resultando na assunção de custos financeiros e operacionais pela Devedora, pelos Avalistas, pelas suas subsidiárias e/ou por suas respectivas controladas, tais como: (i) conversão

dos imóveis rurais em urbanos perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra) e a Prefeitura local; (ii) restrição às atividades exercidas pelas subsidiárias da Devedora e/ou dos Avalistas e/ou adequação dos projetos nos casos de inserção parcial dos imóveis em áreas ambientalmente protegidas e nos casos de existência de servidões; ou (iii) submissão das transações relativas aos imóveis à anuência pela Prefeitura local e recolhimento prévios de valores de foro e laudêmio nos casos de aforamento constituído em favor do município. Consequentemente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser negativamente afetadas em caso de falhas na execução das referidas providências necessárias à condução das atividades das suas subsidiárias, bem como na previsão e pagamento dos respectivos custos.

Além dos casos acima mencionados, podem ser identificados riscos, contingências e passivos referentes aos terrenos adquiridos pelas subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas que tenham sido objeto de fato gerador em momento anterior à aquisição, inclusive de natureza ambiental (tais como supressões irregulares de vegetação, contaminação ambiental e gerenciamento inadequado de resíduos sólidos), bem como podem surgir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis e eventuais ações de desapropriação. Tanto auditorias conduzidas anteriormente às suas aquisições, bem como eventuais garantias contratuais ou indenizações que sejam pactuadas, podem não ser suficientes para identificar, proteger ou compensar as subsidiárias da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de eventuais passivos e obrigações que surjam posteriormente à aquisição dos terrenos, o que pode afetar seus resultados operacionais e financeiros, bem como a imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Por fim, há, ainda, a possibilidade de ocorrer invasões, parciais ou totais, dos terrenos adquiridos pela Devedora, Avalistas e/ou suas respectivas controladas ou coligadas, impactando no atraso de lançamentos enquanto durarem as tratativas da situação. A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas dessa forma, poderão ter que despendar tempo e recursos financeiros em processos judiciais nos quais se pleiteie a reintegração de posse do bem imóvel, gerando custos adicionais e imprevistos, bem como ocasionando atrasos nos lançamentos e no cronograma dos empreendimentos e, consequentemente, prejudicando o resultado operacional e financeiro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam riscos relacionados à perda de membros de sua alta administração ou à dificuldade de atrair e reter profissionais adicionais para integrá-la, o que pode resultar em impactos adversos significativos em sua situação financeira e desempenho operacional

A capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de manter sua posição no mercado depende em grande medida das habilidades e experiências de sua alta administração. Importante notar que nem todos esses profissionais estão vinculados por contratos de trabalho de longo prazo ou acordos de não concorrência. Portanto, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não podem fornecer garantias quanto à sua capacidade de sucesso na atração e retenção de profissionais qualificados para fazer parte de sua alta administração. A perda dos serviços de qualquer membro da alta administração ou a dificuldade em atrair e manter novos talentos para integrar essa equipe pode resultar em efeitos adversos significativos tanto em sua situação financeira quanto em seus resultados operacionais. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A incapacidade ou falha da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas em proteger os nomes dos seus empreendimentos imobiliários podem ter um impacto negativo em seus resultados operacionais

Os nomes dos empreendimentos imobiliários, atuais e futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, são essenciais para as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O sucesso da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas dependem, em parte, da capacidade de proteger e preservar tais nomes. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não logrem êxito em proteger adequadamente os nomes dos seus empreendimentos imobiliários, tal evento poderá gerar impactos adversos relevantes nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, reputação e/ou negócios futuros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ocasionalmente terceiros já podem ter registrado ou adquirido direitos de marcas idênticas ou similares aos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Há também o risco de os concorrentes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas contestarem ou invalidarem tais nome. Além disso, litígios dispendiosos e demorados podem ser necessários para impor e determinar o escopo de seus direitos, e se a Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas não obtiverem êxito em defesa, seus negócios podem ser impactados.

Nesse sentido, relevante destacar que as medidas necessárias para proteger os direitos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem desviar a atenção da administração e pode fazer com que os custos relacionados à proteção de direitos de propriedade intelectual aumentem substancialmente.

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser obrigadas a alterar, no todo ou em parte, alguns dos nomes dos seus empreendimentos imobiliários que supostamente infrinjam os direitos de propriedade intelectual de terceiros, e pode ser obrigada a pagar multas expressivas, royalties ou taxas de licenciamento para o uso de direitos autorais de terceiros que, eventualmente venham a ser cobrados ou requeridos a título indenizatório.

Qualquer discussão acerca do direito de uso e exploração dos nomes dos empreendimentos imobiliários da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas poderá afetar adversamente a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, impactando negativamente em seus resultados. Adicionalmente, tais alterações poderão requerer a atenção da administração e/ou acarretar despesas adicionais, inclusive despesas legais, fatores que podem afetar substancial e negativamente os resultados operacionais e financeiros da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas enfrentam exposição a riscos decorrentes de potenciais falhas nos deveres de diligência e lealdade por parte de seus administradores, o que pode resultar em consequências adversas para suas operações e investidores

Esse risco está intrinsecamente ligado à possibilidade de conduta inadequada por parte de um ou mais administradores, incluindo situações em que tais indivíduos possam agir em conflito de interesses contrário à lei ou em desacordo com os valores e padrões éticos estabelecidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas. Essas ações podem causar prejuízos significativos aos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e afetar negativamente o fluxo de pagamentos, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas estão sujeitos a possíveis litígios judiciais ou administrativos, os quais têm o potencial de afetar adversamente a reputação e os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas

Os administradores da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem, em determinadas circunstâncias, se envolver em processos legais ou administrativos, independentemente de estarem relacionados ou não às atividades da própria Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Essa situação pode ter um impacto desfavorável na reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que, por sua vez, pode prejudicar a capacidade de firmar novos contratos e parcerias com clientes potenciais ou atuais parceiros que possam preferir evitar qualquer associação com a marca da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas devido a tais litígios. Além disso, tais processos podem resultar em multas, penalidades e danos à reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, levando a um efeito negativo sobre o valor de mercado de suas ações e minando a confiança dos investidores.

Não é possível garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Eventuais limitações poderão ter um efeito adverso ou reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Eventuais atrasos e deficiências nos projetos imobiliários, ocasionados por fornecedores ou terceirizados, têm o potencial de prejudicar a reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sujeitá-las a responsabilidades legais

Alguns dos materiais de construção da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas são adquiridos de fabricantes ou, quando necessário, por meio de seus representantes. Além disso, a execução de serviços de instalação e montagem pode ser realizada tanto internamente quanto por terceiros, se necessário. Portanto, o cumprimento de prazos e a qualidade dos projetos imobiliários podem vir a depender de variáveis que estão além do controle direto da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Isso inclui fatores como a pontualidade e qualidade na entrega de materiais de construção para as obras, bem como a expertise técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados envolvidos no processo. Eventuais falhas, atrasos ou imperfeições na construção de empreendimentos podem ter repercussões negativas na imagem e nas relações com os clientes da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, com o potencial de impactar adversamente seus negócios e operações.

Adicionalmente, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas também estão obrigadas a atender as normas técnicas vigentes, conforme dispõe o artigo 39 do Código de Defesa do Consumidor. Devido a isso, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem vir a ser responsabilizadas após o referido prazo limite de cinco anos, caso seja comprovado o nexo causal entre defeitos estruturais de seus empreendimentos e eventuais danos sofridos, ou caso haja eventuais demandas provenientes do não atendimento às normas técnicas, incluindo, mas não se limitando, à chamada Norma de Desempenho da ABNT. Nestas hipóteses, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem incorrer em despesas inesperadas, o que, por sua vez, poderá resultar em um efeito negativo para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista, fiscal, ambiental e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Devedora, às suas subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Devedora, suas SPEs, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Devedora, às subsidiárias, aos Avalistas e/ou suas respectivas controladas o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime sua responsabilidade por eventuais danos ambientais causados pelo contratado. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados e reputação poderão ser adversamente afetados. Além disso, na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo os parceiros e/ou sócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados, reputação e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Ainda, pode afetar adversamente a reputação e negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, eventual responsabilização por lesões corporais ou morte dentro de suas instalações, quanto a funcionários e terceiros.

A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, sua situação financeira e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Devedora, aos Avalistas e/ou às suas respectivas controladas não atendam às exigências da legislação trabalhista, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas poderão ser consideradas solidária ou subsidiariamente responsáveis pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Devedora, suas subsidiárias, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, conseqüentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil,

assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e sua reputação. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI pode ser adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

O mercado imobiliário no Brasil é caracterizado por uma intensa concorrência, e a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas correm o risco de perder sua posição

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e proprietários de grandes áreas. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora, com os Avalistas e/ou com suas respectivas controladas na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se estas não forem capazes de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

As atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos: **(i)** a conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores; **(ii)** no caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações no Brasil, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos; **(iii)** o ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais; **(iv)** o ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento; **(v)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser impedidas no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeiro ou economicamente inviável; **(vi)** o grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado; **(vii)** na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e seu grupo econômico; **(viii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro; **(ix)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados; **(x)** as margens de lucro da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas; **(xi)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atuam ou possam atuar no futuro; **(xii)** oportunidades de incorporação e loteamento de grandes áreas podem desaparecer ou diminuir significativamente; **(xiii)** a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser afetadas pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos; **(xiv)** a construção, as obras de infraestrutura e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e **(xv)** mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas atuam. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Variações mercadológicas poderão prejudicar a capacidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de vendas das unidades em estoque dos seus empreendimentos pelos valores previstos, reduzindo suas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, pelos Avalistas e/ou por suas respectivas controladas

O intervalo de tempo entre o momento em que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas localizam e negociam um terreno para o momento que efetivamente implanta o empreendimento, passando pelo processo de aprovação de projetos junto com o Poder Público, de implantação efetiva do empreendimento com a fase obras e o momento de seu lançamento à comercialização, com a consequente entrega dos lotes aos clientes, pode variar conforme o caso específico do empreendimento. É necessário levar em consideração vários fatores, tais como o momento e estratégia de lançamento, inclusive de forma faseada, sua tipologia, tamanho do terreno e quantidade de unidades, município onde se localiza e características físicas do terreno e da infraestrutura que o serve, dentre outros.

Existe, nesse intervalo, o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos. As despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas. Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, de terrenos não empreendidos ou de terrenos a empreender podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado.

Ainda, os custos de manutenção de unidades em estoque poderão ser significativos e prejudicar o desempenho da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas.

Em razão desses fatores, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem ser forçadas a vender unidades com prejuízo, com maior prazo de venda ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que as originalmente previstas, bem como pode ser obrigada a reduzir substancialmente o valor contábil de seus ativos imobiliários em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Nesse cenário, os negócios, resultados, prazos de recebimento e o preço dos valores mobiliários emitidos pela Devedora, incluindo os CRI, poderão ser afetados adversamente por todos estes eventos descritos acima. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, dentro de um canteiro de obras e durante a execução das obras, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou por suas respectivas controladas

A atividade de construção realizada pela Devedora, pelos Avalistas e por suas respectivas controladas é uma atividade realizada em ambientes de riscos, pois, tanto dentro de um canteiro de obras quanto no transporte de material e insumos fora do canteiro – como o transporte de maquinário pesado entre um canteiro de obras e outro, além do descarte e carregamento de insumos nas caçambas fora dos canteiros de obras - e durante a execução da obra nos empreendimentos, os trabalhadores são expostos a inúmeros riscos ocupacionais como, por exemplo, o risco de quedas, afogamento, ser atingido por objetos em movimentos, risco de choque elétrico, ser prensado entre objetos, riscos ergonômicos, atropelamento por máquinas pesadas e veículos de apoio, entre outros.

Como o setor de construção civil é extremamente pulverizado e fragmentado, e dependente de mão de obra terceirizada há uma série de prestadores de serviços que podem se desviar daquilo que pensamos ser adequado no que tange às normas de Saúde e Segurança. Neste sentido, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a riscos associados a contratação de fornecedores que não atendam requisitos e pode haver falha ou omissão de informações na homologação, avaliação ou fiscalização de fornecedores, que podem gerar aumento de custos e perda de imagem para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A atividade de construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas

A atividade da construção civil gera por sua natureza incômodos à comunidade no entorno das obras, e se tal risco não for bem gerido pode acarretar a grande insatisfação por falhas na abordagem e engajamento com as comunidades, podendo acarretar impactos negativos na imagem da Devedora, das coligadas, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado nos riscos sociais para a Devedora, suas coligadas, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, das suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente.

Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo das entregas. Modificações em regras de programas de habitação ou novas regulamentações voltadas ao tema sociais podem afetar a viabilidade econômica para participação em programas de financiamento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Devedora, suas coligadas os Avalistas e/ou suas respectivas controladas incorram em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais

A Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas têm a responsabilidade de assegurar que seus funcionários desfrutem de condições de trabalho dignas, respeitando seus direitos humanos, saúde e segurança, além de garantir seu direito à associação e participação em sindicatos, de acordo com as regulamentações locais. Caso o local de trabalho seja considerado perigoso, hostil ou discriminatório, isso pode resultar em possíveis contingências legais e prejudicar a capacidade da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas de atrair talentos, negociar com entidades sindicais, prevenir acidentes de trabalho e promover a inovação.

Na hipótese de a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não tomarem iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito. Não há garantia de que a Devedora, suas coligadas, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas conseguirão realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Devedora, de suas coligadas, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Processos produtivos que gerem perdas/resíduos excessivos e/ou disposição inadequada de resíduos podem afetar adversamente o negócio e reputação da Devedora, dos Avalistas e/ou suas respectivas controladas

O processo construtivo no Brasil demanda o consumo de muitos materiais que geram diversos tipos de resíduos. Ainda se sejam seguidas as melhores práticas de compliance ambiental, a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas estão sujeitas a falhas de seus colaboradores e/ou de terceiros no cumprimento do procedimento. Podem gerar aumento do custo, multas e embargos, impacto negativos no meio ambiente e danos à imagem da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas se elas forem associadas a tais violações.

Os resíduos que não podem ser evitados devem estar em condições de reutilização ou reciclagem. Ao viabilizar um projeto é necessária a supressão de vegetação do terreno que deve ser aprovada pelos órgãos competentes, que estabelecerá uma compensação. É obrigatória ainda a manutenção de área permeável mínima, previsão de reservatório de contenção de águas pluviais e a adequação à quota ambiental conforme a lei. Em geral esses processos de obtenção de licenças e alvarás são longos e requerem muito controle. Qualquer desvio pode inviabilizar o negócio ou impactar nos resultados previstos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas

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

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

Além disso, as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades.

O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas a retardarem ou redirecionarem planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

A Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas podem figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros comerciais

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas por eventuais

danos ambientais causados pela contratada. Caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas sejam responsabilizadas por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Aumento de exigências em relação as estratégias de mitigação e compensação das emissões de Gases do Efeito Estufa (“GEE”), pode dificultar as atividades da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e, caso a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas não consigam atender a essas exigências, poderão ter sua reputação e imagem afetadas

A sociedade, o governo e órgãos reguladores internacionais e nacionais estão pressionando cada vez mais as empresas a mitigarem ou compensarem suas emissões de GEE e assim contribuir para a contenção do risco relacionados a emergência climática. A incapacidade na redução de emissões de carbono e o aumento da Precificação de carbono para compensação, podem gerar aumento do custo operacional em função dessas exigências. Considerando que estamos chegando bem próximo a ano de 2030 em que o Brasil terá que ter alcançado as suas metas relacionadas a emissões de GEE e mudanças climáticas e que a Política Nacional de Mudanças Climática (“PNMA”) que foi publicada 2009 ainda não está totalmente regulamentada, existe uma grande chance desse assunto evoluir fortemente nos próximos anos com impactos relevantes nos custos das obras.

A PNMA prevê que o setor da construção estabeleça um Plano Setorial de Mitigação das Mudanças Climáticas, o que deve acontecer até meados de 2023. Com isso poderá haver um impacto na operação da Devedora e dos Avalistas para atender ao regulamento. A não implementação de uma gestão das emissões GEE pode ocasionar um atraso nas ações de melhoria em relação às tecnologias construtivas utilizadas pela empresa. Com a evolução da pressão para redução de emissões de GEE, algumas indústrias que são importantes do setor como a do cimento e do aço já estão estudando composições de materiais alternativas mais limpas, o que poderá encarecer essa matéria-prima e, consequentemente, afetar os custos dos negócios da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios e aos negócios desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas e, consequentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou Avalistas e pelos Avalistas, o que pode afetar adversamente seus negócios e resultados operacionais e, consequentemente, afetar os resultados da Devedora e dos Avalistas.

Adicionalmente, chuvas ou outras condições climáticas adversas podem causar atraso e postergar os marcos de entrega dos projetos e dos respectivos investimentos, afetando negativamente os resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou controladas pelos Avalistas e pelos Avalistas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos Ambientais Decorrentes da Atuação em Áreas Sensíveis

As atividades realizadas pelas sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, especialmente aquelas relacionadas à implantação e execução de obras de infraestrutura, podem envolver o uso intensivo de máquinas e equipamentos pesados em áreas próximas ou inseridas em zonas ambientalmente sensíveis, como áreas verdes e Áreas de Preservação Permanente (APP). A entrada indevida de maquinário nessas áreas pode ensejar infrações ambientais, multas, embargos de obra e a necessidade de execução de medidas compensatórias ou de recuperação ambiental, com impactos financeiros e operacionais relevantes.

Adicionalmente, há o risco de vazamento de fluidos lubrificantes, combustíveis e demais substâncias químicas provenientes de máquinas e equipamentos, o que pode gerar contaminação do solo e das águas superficiais e subterrâneas, sujeitando as sociedades envolvidas a sanções legais, responsabilidades civis e à obrigação de mitigação dos danos causados.

A utilização de materiais betuminosos (como asfalto ou derivados) em obras também apresenta risco de escoamento e carreamento desses materiais para o ambiente, especialmente em situações de chuvas intensas, podendo afetar negativamente a qualidade da água e o equilíbrio ecológico da região.

As condições climáticas adversas, notadamente chuvas intensas, podem ainda intensificar o risco de assoreamento de córregos, lagos e demais corpos hídricos adjacentes aos empreendimentos, em decorrência do transporte de sedimentos e resíduos sólidos provenientes das áreas em obras. O assoreamento pode comprometer a drenagem natural, a fauna aquática e o equilíbrio ambiental local, resultando em sanções regulatórias, obrigações de reparação ambiental e atrasos no cronograma das obras.

Tais eventos podem gerar impactos negativos relevantes nos resultados operacionais e financeiros das sociedades controladas pela Devedora e/ou pelos Avalistas e pelos Avalistas, afetando adversamente os pagamentos dos CRI, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas podem implicar em aumentos significativos nos custos.

As propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas desejam ou pretendem adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Devedora, para os Avalistas e/ou para suas respectivas controladas.

Ainda, a economia de países nos quais a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas possuem operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais que podem afetar ou interromper as operações da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou *commodities* necessários para os produtos da Devedora, dos Avalistas e/ou das suas respectivas controladas, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Devedora, os Avalistas e/ou suas respectivas controladas, de operarem ordinariamente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor / Probabilidade Menor

Riscos de alterações nas práticas contábeis

Os Índices Financeiros estabelecidos no Termo de Emissão serão calculados com base nas demonstrações financeiras da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil em vigor na Data de Emissão, sendo que não há qualquer garantia que as práticas contábeis não serão alteradas ou que não poderá haver divergência em sua interpretação. A percepção de risco dos investidores poderá ser afetada negativamente, uma vez que pode haver divergência entre a forma como os Índices Financeiros serão efetivamente calculados e a forma como os mesmos seriam calculados caso o cálculo fosse feito de acordo com as práticas contábeis modificadas. Nesse caso, o fluxo de pagamentos dos CRI seria adversamente afetado, causando perdas financeiras aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Probabilidade Menor / Materialidade Menor

5 CRONOGRAMA DA OFERTA

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

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

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

Nº	Evento ⁽¹⁾	Data prevista ^{(2) (3)}
1.	Protocolo do pedido de registro automático da Oferta na CVM. Divulgação do Aviso ao Mercado. Disponibilização da Lâmina da Oferta. Disponibilização do Prospecto Preliminar.	30 de outubro de 2025
2.	Início das apresentações para potenciais Investidores (roadshow).	30 de outubro de 2025
3.	Início do Período de Reserva.	05 de novembro de 2025
4.	Divulgação do Primeiro Comunicado ao Mercado Divulgação da 2ª versão do Prospecto Preliminar Abertura do Período de Desistência	24 de novembro de 2025
5.	Encerramento do Primeiro Período de Desistência	28 de novembro de 2025
6.	Divulgação do Segundo Comunicado ao Mercado. Divulgação da 3ª versão deste Prospecto Preliminar. Abertura do Segundo Período de Desistência.	03 de dezembro de 2025
7.	Encerramento do Segundo Período de Desistência Encerramento do Período de Reserva.	10 de dezembro de 2025
8.	Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	11 de dezembro de 2025
9.	Comunicado ao Mercado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> .	11 de dezembro de 2025
10.	Concessão do Registro Automático da Oferta pela CVM. Divulgação do Anúncio de Início. Disponibilização deste Prospecto Definitivo.	12 de dezembro de 2025
11.	Procedimento de Alocação. Liquidação dos CRI.	15 de dezembro de 2025
12.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento.	Em até 180 dias da divulgação do Anúncio de Início

⁽¹⁾ Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, da Securitizadora e do Coordenador Líder, nos termos previstos no Aviso ao Mercado. O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, bem como quaisquer outros anúncios referentes à Oferta serão realizados com destaque e sem restrições de acesso, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, prorrogações, suspensões, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Devedora, da Securitizadora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação de Oferta, seguindo o disposto no artigo 67 da Resolução CVM 160, hipótese na qual incidirão os efeitos descritos nos artigos 68 e 69, da Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

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

Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, as divulgações das informações requeridas pela CVM, devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Emissora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, da Emissora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive a Resolução CVM 160 (“**Meios de Divulgação**”).

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS EFEITOS DE EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “7. RESTRIÇÕES A DIREITO DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”, DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

- (b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral

Plano de Distribuição

O período de distribuição da Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; e (b) a divulgação do anúncio de início da Oferta, utilizando os locais e meios de divulgação elencados no artigo 13 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Início**”);

Encerrado o prazo estipulado para a Oferta ou distribuídas a totalidade dos CRI, o que ocorrer primeiro, deverá ser divulgado o Anúncio de Encerramento; e

Não serão celebrados contratos de estabilização de preços e/ou de garantia de liquidez para os CRI.

Não haverá preferência para subscrição dos CRI pelas atuais acionistas da Devedora.

A distribuição dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e com o Plano de Distribuição descrito no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

O Preço de Integralização será pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição dos CRI, de acordo com os procedimentos da B3. A subscrição dos CRI e, consequentemente, das Notas Comerciais, com ágio ou deságio poderá ocorrer a exclusivo critério do Coordenador Líder, inclusive, mediante a verificação de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração da taxa SELIC, (ii) alteração das taxas de juros dos títulos do tesouro nacional, ou (iii) alteração na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais) integralizados em cada data em que ocorrer a subscrição e integralização dos CRI (“Data de Integralização”), nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, e observado, ainda, que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva data de integralização das Notas Comerciais, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário das Notas Comerciais.

O Coordenador Líder reserva-se o direito de convidar outras instituições autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a seu exclusivo critério, para participar da colocação dos CRI.

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Emissora e à Devedora, a contratação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para desenvolver atividades de formador de mercado em relação aos CRI, sendo que: (i) a contratação de formador de mercado tem por finalidade (a) a realização de operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI por meio da inclusão de ordens firmes de compra e venda dos CRI nas plataformas administradas na B3; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários; e (ii) o formador de mercado, se contratado, deverá desempenhar suas atividades dentro dos princípios éticos e da mais elevada probidade, tudo de acordo com as regras e instruções pertinentes. Contudo, com base em referida recomendação, não haverá contratação de formador de mercado no âmbito da Oferta.

Público-Alvo

O Coordenador Líder acessará exclusivamente Investidores Qualificados. Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da alocação dos CRI, uma vez que o Público-Alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Oferta a Mercado

Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará ampla divulgação à Oferta por meio da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") e da disponibilização do presente Prospecto, nos meios de divulgação, com envio simultâneo, pelo Coordenador Líder, de sua versão eletrônica à CVM e à B3;

Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto em versão preliminar, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, puderam ser realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones), conforme determinado em comum acordo entre o Coordenador Líder e a Devedora;

Os materiais publicitários utilizados foram encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;

Procedimento de Bookbuilding

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Devedora, o volume final da Emissão, a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding").

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

No âmbito da coleta de intenções de investimento, foram observados os seguintes procedimentos:

- a) o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, enviou sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma instituição participante da Oferta, durante o Período de Reserva, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na lâmina da Oferta ("Lâmina") e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar estava disponível nos meios de divulgação aplicáveis, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- b) na respectiva intenção de investimento, o Investidor deveria indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento (a) a quantidade de CRI que desejava subscrever; e (b) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- c) os Investidores Qualificados também puderam apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Bookbuilding; e
- d) no Procedimento de Bookbuilding, o Coordenador Líder consolidou todas as intenções de investimento que recebeu, inclusive as efetuadas na forma do inciso (iii) acima.

Intenções de Investimento

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

A intenção de investimento: (i) continha as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitava a identificação da condição de Investidor como "Pessoa Vinculada"; (iii) incluía declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificava, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Os Investidores que manifestaram interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas intenções alocadas, estão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores foram mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.

O Coordenador Líder recomendou aos Investidores que (i) lessem cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes nos Prospectos e na Lâmina, especialmente na seção "Fatores de Risco", que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrassem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para o envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se estava cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado), para, então, apresentar seus pedidos de reserva ou suas intenções de investimento.

O Coordenador Líder disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observou o disposto no Contrato de Distribuição, em especial esta Cláusula 6.11 e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

No caso de a reserva antecipada efetuada pelo referido Investidor vir a ser efetivamente alocada no contexto da Oferta, a intenção de investimento preenchida por referido Investidor passou a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160, por meio do qual referido Investidor (i) aceitou participar da Oferta; (ii) aceitou os procedimentos de distribuição e de alocação dos CRI, incluindo o Procedimento de Bookbuilding para a definição da quantidade final dos CRI, e consequentemente do Valor Total da Oferta; e (iii) aceitou os riscos relacionados à Oferta.

Para fins de recebimento dos pedidos de reserva de subscrição dos CRI, será considerado, como "Período de Reserva", o período indicado no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão das ordens acolhidas à B3, sendo certo que a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

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

RECOMENDOU-SE AOS INVESTIDORES QUE (I) LESSEM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, EM ESPECIAL OS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO E NA LÂMINA DA OFERTA, ESPECIALMENTE NA SEÇÃO "FATORES DE

RISCO” , QUE TRATA, DENTRE OUTROS, SOBRE OS RISCOS AOS QUAIS A OFERTA ESTÁ EXPOSTA; E (II) ENTRASSEM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE ENVIAR/FORMALIZAR A SUA INTENÇÃO DE INVESTIMENTO, PARA VERIFICAR OS PROCEDIMENTOS ADOTADOS PELA RESPECTIVA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA CADASTRO DO INVESTIDOR E EFETIVAÇÃO DA RESERVA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, PRAZOS ESTABELECIDOS PARA A ENVIO/FORMALIZAÇÃO DA REFERIDA INTENÇÃO E EVENTUAL NECESSIDADE DE DEPÓSITO PRÉVIO DO INVESTIMENTO PRETENDIDO.

Cada Investidor interessado em participar da Oferta assumiu a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.

Cada Coordenador disponibilizou o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que observava o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, fosse assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.

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

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

Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, foi aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculada (conforme abaixo definido).

Como não foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, observada na data do Procedimento de *Bookbuilding*, foi permitida a colocação de CRI perante Pessoas Vinculadas (conforme definido na Resolução CVM 160), de modo que as intenções de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas não foram canceladas. Para fins do Contrato de Distribuição, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam: (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores da Emissora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores dos Coordenadores; (c) funcionários, operadores e demais prepostos dos Coordenadores diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores; (e) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelos Coordenadores, pela Emissora, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 35**”).

A vedação prevista acima, conforme o §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada.

Na hipótese do item (iii) acima, conforme o §3º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a colocação de CRI para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas.

OS INVESTIDORES DEVEM ESTAR CIENTES DE QUE A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER IMPACTADO ADVERSAMENTE A FORMAÇÃO DAS TAXAS FINAIS DA REMUNERAÇÃO E QUE O INVESTIMENTO NOS CRI POR INVESTIDORES QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODE REDUZIR A LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR VERIFICAR O FATOR DE RISCO “A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NO PROCEDIMENTO DE *BOOKBUILDING* PODE TER IMPACTADO ADVERSAMENTE A DEFINIÇÃO DA REMUNERAÇÃO DOS CRI E RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 24 DESTES PROSPECTOS.

A colocação dos CRI foi realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.

Instituições Participantes

O Coordenador Líder contratou, por conta e ordem da Devedora, outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, escolhidas a exclusivo critério do Coordenador Líder, para participar da colocação dos CRI (“**Instituições Participantes**”).

Caso haja a vinculação de Instituições Participantes na Oferta, o Coordenador Líder poderá solicitar à Devedora que a parcela do Comissionamento devida às Instituições Participantes seja paga diretamente para a referida Instituição Participante, desde que não haja alteração dos custos totais da Oferta para a Devedora.

Para os fins e efeitos previstos no artigo 15 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e demais legislações aplicáveis, o Coordenador Líder fica investido dos poderes de representação dos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição.

Critério de Colocação

Como, na data do Procedimento de Bookbuilding, não foi verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, não houve rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foram recebidas as intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, conforme estabelecido neste Contrato. O resultado da colocação acima foi informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de Bookbuilding, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.

Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da alocação dos CRI, uma vez que o Público-Alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

Distribuição Parcial

Os CRI foram distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, foi admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 (“**Distribuição Parcial**”).

Prazo Máximo de Distribuição

A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

Encerramento da Oferta

Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do anúncio de encerramento da Oferta, nos Meios de Divulgação (“**Anúncio de Encerramento**”).

Não foi e nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.

Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder, formalmente, por meio deste ato, incentiva a Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.



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

6.1 Capital social atual (incluindo identificação e as respectivas participações acionárias dos acionistas que detenham mais de 5% (cinco por cento) do capital social, por participação total e por espécie e classe)

Não aplicável, uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.

6.2 Situação patrimonial da securitizadora (endividamento de curto prazo, longo prazo e patrimônio líquido) e os impactos da captação de recursos da oferta na situação patrimonial e nos resultados da securitizadora, caso a emissão não conte com instituição do regime fiduciário

Não aplicável, tendo em vista que foi constituído, no âmbito da presente Emissão, Regime Fiduciário sobre os CRA e uma vez que a Emissora é registrada na categoria S1, nos termos do artigo 3º, I, da Resolução CVM 60.



7.1 Eventuais restrições à transferência dos CRI

Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

A negociação dos CRI com o público investidor em geral fica vedada, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

7.2 Inadequação do Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: **(i)** necessitem de liquidez com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; e/ou **(ii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou **(iii)** não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou **(iv)** não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada.

OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO EM CRI, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

7.3 Eventual Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Suspensão ou Cancelamento da Oferta

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores.

Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização dos CRI, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 4.1. do Contrato de Distribuição e na *seção “14. Contrato de distribuição de valores mobiliários”* deste Prospecto, conforme página 95 deste Prospecto.

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

Os CRI são objeto de distribuição pública aos Investidores Qualificados.

8.3 Autorizações societárias necessárias à emissão ou distribuição dos certificados, identificando os órgãos deliberativos responsáveis e as respectivas reuniões em que foi aprovada a operação

Aprovação Societária da Emissora

A Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3

Aprovação Societária da Devedora

A emissão das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora, bem como a celebração do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e do Contrato de Distribuição, foram realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Devedora, conforme realizada em 29 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da Devedora”).

Aprovação Societária dos Avalistas

A outorga, pela MMF, do Aval (conforme definido abaixo), a assunção das obrigações previstas no Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos foram aprovadas na reunião de sócios da MMF, realizada em 29 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da MMF”) e, em conjunto com a Aprovação Societária da Devedora, as “Aprovações Societárias”).

8.4 Regime de Distribuição

Os CRI estão sendo distribuídos sob o regime de Melhores Esforços com relação ao Valor Total da Emissão, com a intermediação do Coordenador Líder, observado o procedimento previsto no artigo 49 da Resolução CVM 160 e no Contrato de Distribuição.

8.5 Dinâmica do Procedimento de Bookbuilding

O Coordenador Líder organizaram procedimento de coleta de intenções de investimento, com recebimento de reservas do Coordenador Líder, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, conforme item (b) da seção 5 deste Prospecto.

8.6 Formador de Mercado

Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora, à Devedora e aos Avalistas, a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão, sendo certo que as Partes optaram por seguir sem a contratação do formador de mercado. Apesar da recomendação do Coordenador Líder, formalizada no Termo de Securitização, a Securitizadora e a Devedora não contrataram o formador de mercado para atuar no âmbito da Oferta.

8.7 Fundo de Liquidez e Estabilização

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta.

8.8 Requisitos ou Exigências Mínimas de Investimento

Não há requisitos ou exigências mínimas de investimento além das disposições deste Prospecto, a não ser o valor mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais) representativo de 1 (um) CRI, na Data de Emissão.

9 INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

Os Créditos Imobiliários não poderão ser acrescidos, removidos ou substituídos.

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

Não foram constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, nem haverá coobrigação por parte da Emissora. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval, com a Alienação Fiduciária de Imóveis, com a Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e o Fundo de Despesas.

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

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão.

9.4 Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

A Emissora adquire, essencialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de seus negócios.

A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de *rating* emitidos por agências especializadas, conforme aplicável.

10.1 Características Gerais dos Créditos Imobiliários

Os CRI serão lastreados em todos e quaisquer direitos creditórios, principais e acessórios, devidos pela Devedora por força das Notas Comerciais, nos termos previstos no Termo de Emissão. As Notas Comerciais possuem as principais características:

Quantidade e valor das Notas Comerciais	Foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais. O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (“<u>Valor Nominal Unitário</u>”). O valor total da Emissão será de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“<u>Valor Total da Emissão</u>”).
Atualização Monetária e Remuneração das Notas Comerciais	O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) (“<u>Taxa DI</u>”), acrescida de um <i>spread</i> (sobretaxa) de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento), calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, desde a Primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), exclusive (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”). O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais obedecerá à seguinte fórmula: $J = VNe \times (FatorJuros - 1)$ onde: J = Valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de <i>spread</i> calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$ onde: Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma: $Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$

onde:

n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo “ n ” um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “ n ”;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e a próxima data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, sendo “ DP ” um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, observada a Taxa Piso e a Taxa Teto;

Observações:

- (a) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (b) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d) O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (e) 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;
- (f) o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será realizado considerando os critérios estabelecidos no “*Caderno de Fórmulas Notas Comerciais Escriturais – CETIP21*”, disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>); e
- (g) Para efeito do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) dia anterior à data do cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo será a publicada no final do dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13 a 15 são Dias Úteis.

	Para (i) o 1º (primeiro) “Período de Capitalização”, considerar-se-á o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na 1ª (primeira) Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); e (ii) para os demais “Períodos de Capitalização”, considerar-se-á o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais para o período em questão (exclusive), sendo certo que cada Período de Capitalização sucede o anterior, sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso. Exclusivamente no 1º (primeiro) Período de Capitalização das Notas Comerciais Escriturais, deverá ser capitalizado ao “Fator de Juros” um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecedem a Data de Integralização dos CRI. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do “Fator DI” e do “Fator Spread”, acima descritas. <u>Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais.</u> Sem prejuízo do pagamento em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, de Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga mensalmente, conforme datas indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, até a Data de Vencimento (sendo cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais uma “<u>Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais</u>”).
Prazo e Data de Vencimento das Notas Comerciais	Observado o disposto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de 2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho 2031 (“<u>Data de Vencimento</u>”), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado Total (conforme definido abaixo), do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e do Termo de Emissão.
Períodos de amortização	Amortização do Principal. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado Total, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, de Amortização Extraordinária Facultativa e da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão e na legislação aplicável, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em 04 (quatro) parcelas, conforme datas indicadas na tabela constante do Anexo II do Termo de Emissão, até a Data de Vencimento (“<u>Amortização das Notas Comerciais Escriturais</u>”).
Destinação de Recursos	Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados pela Devedora e/ou por suas sociedades controladas (“<u>Sociedades</u>”) para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos empreendimentos descritos no Anexo V do Termo de Emissão (“<u>Imóveis Destinação de Recursos</u>” e “<u>Destinação dos Recursos</u>”, respectivamente), nos termos e condições previstos nas páginas 12 a 14 deste Prospecto.
Garantias	Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas serão constituídas as Garantias.

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

Não há cessão dos direitos creditórios à Securitizadora, portanto, não há o que se destacar sobre contratos firmados com este propósito, e indicação acerca do caráter definitivo, ou não, da cessão.

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

O valor total dos créditos, que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados, é devido, em sua integralidade, pela Devedora.

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

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente. Todavia, a concessão de crédito à Devedora foi baseada exclusivamente na análise da sua situação comercial, econômica e financeira, bem como na análise dos documentos que formalizam o crédito a ser concedido.

10.5 Procedimentos de Cobrança e Pagamento

Regime Fiduciário

Em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Emissora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei nº 14.430, todos e quaisquer recursos enviados à Emissora, em decorrência da titularidade das Notas Comerciais, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação.

Local de pagamento

Os pagamentos relativos às Notas Comerciais deverão ser feitos pela Devedora, em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais, mediante depósito na conta corrente 12429-0, agência 0001, do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (535), de titularidade da Securitizadora ("**Conta Centralizadora**").

Prorrogação de prazos de pagamento

Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de qualquer obrigação relativa às Notas Comerciais até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, observado que nas obrigações financeiras não será devido qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

Considera-se "**Dia Útil**" (ou "**Dias Úteis**") qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, bem como dias em que não haja expediente na B3.

Encargos Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, 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 não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência do pagamento de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI, e deverão ser repassados aos mesmos, devendo, para todos os fins, ser acrescido ao pagamento da parcela de amortização devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por atrasos, falhas e/ou culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de liquidação e pagamento das Notas Comerciais Escriturais ("**Encargos Moratórios**").

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

Os Créditos Imobiliários são representados pelas Notas Comerciais e devidos por um único devedor, a Devedora. Nesse contexto, a Devedora emitiu as Notas Comerciais em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Não existem, na data deste Prospecto Definitivo, informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento dos Créditos

Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, mesmo tendo sido realizados esforços razoáveis para obtê-las.

Ainda, para os fins do disposto no item 10.6 do Anexo E da Resolução CVM 160, não houve inadimplência, perda e/ou pré-pagamento da Devedora em relação a créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários que lastreiam a presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, compreendendo um período de 3 (três) anos imediatamente anteriores à data deste Prospecto Definitivo.

A Emissora indica que pôde verificar que, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) dos certificados de recebíveis de sua emissão, 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão, com lastro de emissão de outras empresas (lastro corporativo), aproximadamente, 11,61% (onze inteiros e sessenta e um centésimos por cento) dos certificados de recebíveis do agronegócio de sua emissão e, aproximadamente, 0,00% (zero por cento) das debêntures securitizadas de sua emissão, foram objeto de resgate antecipado e/ou outra forma de pré-pagamento.

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

Não obstante tenham envidado esforços razoáveis, a Emissora e o Coordenador Líder declarou, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 60, não terem conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos direitos creditórios decorrentes das Notas Comerciais, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, ou seja, todo e qualquer título de dívida emitido pela Devedora, e não haver obtido informações adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, consistentes e em formatos e datas-bases passíveis de comparação relativas à emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

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

Haverá possibilidade de pré-pagamento das Notas Comerciais, nos termos previstos nos subitens do item 10.9 abaixo.

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

Resgate Antecipado dos CRI.

A Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nas seguintes hipóteses: (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; (ii) caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Evento Tributário, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo; e (iv) conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI, observados os termos, prazos e condições previstos no Termo de Emissão e o disposto abaixo.

O Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (inclusive), o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"). Nessa hipótese, a Emissora deverá, de forma obrigatória, realizar o resgate antecipado da série dos CRI correspondente, utilizando, para tanto, os recursos provenientes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais.

O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, estará sujeito ao atendimento das seguintes condições:

O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais estará sujeito ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;
- (ii) na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais**"), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive); e

i = 0,5000%.

O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, indicada acima, e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora.

Não será permitido o resgate antecipado parcial das Notas Comerciais. As Notas Comerciais resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.

A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais no Resgate Antecipado dos CRI.

Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Indisponibilidade da Taxa DI.

No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário dos

CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, Assembleia Especial dos CRI, conforme procedimento previsto no Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre os Titulares dos CRI e a Devedora ou caso não seja realizada a Assembleia Especial acima mencionada, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar os CRI com seu consequente cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio (**“Resgate Antecipado das Notas Comerciais por Indisponibilidade da Taxa DI”**).

Amortização Antecipada dos CRI.

A Emissora deverá realizar a amortização antecipada obrigatória do CRI, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário da respectiva série dos CRI, na hipótese da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, conforme abaixo definida.

A Amortização Antecipada dos CRI será realizada independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipado Facultativa das Notas Comerciais.

Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir 24^a (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (exclusive), a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais (**“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”**), observado que, ocorrendo a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI nos mesmos termos da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais.

A Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais estará sujeita ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais;
- (ii) na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais objeto da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento e acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (**“Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”**), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem amortizadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais a serem amortizadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais (exclusive); e

i = 0,5000%.

O pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Antecipada das Notas Comerciais, indicada no Termo de Securitização, e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora.

A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais na Amortização Antecipada dos CRI.

Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

10.10 Descrição das principais disposições contratuais, ou, conforme o caso, do Termo de Securitização, que disciplinem as funções e responsabilidades do Agente Fiduciário e demais prestadores de serviço, com destaque para:

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

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos. A verificação do cumprimento da destinação dos recursos será realizada pelo Agente Fiduciário enquanto a cobrança do pagamento das Notas Comerciais será realizada pela Securitizadora na qualidade de titular das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização.

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

Na forma do artigo 25º da Lei nº 14.430, e nos termos do Termo de Securitização, a Emissora instituiu, em caráter irrevogável e irretratável o Regime Fiduciário dos CRI sobre os Créditos do Patrimônio Separado dos CRI, com a consequente constituição do Patrimônio Separado dos CRI. Para fins deste Prospecto, são “**Créditos do Patrimônio Separado**” (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo o Fundo de Despesas, conforme previsto no Termo de Emissão e no Termo de Securitização; (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens “i” e “ii” acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado dos CRI.

Os Créditos do Patrimônio Separado permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI, seja na respectiva Data de Vencimento ou em virtude de resgate antecipado dos CRI, conforme aplicável, nos termos previstos no Termo de Securitização.

O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto pelos Créditos do Patrimônio Separado, e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei nº 14.430.

Na forma do artigo 27, inciso IV da Lei nº 14.430, os Créditos do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição e garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI.

- b) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação, incluindo menção quanto a eventual execução de garantias**

Em caso de falências e recuperação da Devedora, a Emissora e o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverão considerar e, ainda, em caso de inadimplência e perdas deverão e/ou poderão considerar, conforme o caso, neste último caso mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, vencidas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais. Em caso de vencimento antecipado, o pagamento de eventuais valores devidos pela Devedora será realizado em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora.

- c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos Créditos Imobiliários**

Os procedimentos relativos à verificação do lastro dos direitos creditórios estão dispostos no item 3.2. “b” deste Prospecto.

- d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos Créditos Imobiliários**

A Instituição Custodiante foi contratada pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, para realização da custódia da Escritura de Emissão de CCI. Sendo assim, a Instituição Custodiante será responsável pela guarda de 1 (uma) via eletrônica da Escritura de Emissão de CCI. A Instituição Custodiante será responsável pela manutenção em perfeita ordem, custódia e guarda digital da Escritura de Emissão de CCI até a Data de Vencimento dos CRI ou até a data de liquidação total do Patrimônio Separado.

A Instituição Custodiante contratada no âmbito da Emissão deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Créditos Imobiliários.

10.11 Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Securitizadora na aquisição dos Créditos Imobiliários

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

11 INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES

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

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.

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

Seção não aplicável, tendo em vista que na estrutura da Oferta e da Emissão não há originadores e/ou cedentes e os Créditos Imobiliários são representados por Notas Comerciais subscritas diretamente pela Securitizadora, não havendo, portanto, cessão dos créditos imobiliários.



12 INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA E OS AVALISTAS

Esta seção contém apenas um sumário das informações da Devedora e dos Avalistas, em razão do Aval, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas consideradas seguras pela Devedora, pelos Avalistas e pelo Coordenador Líder, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, *website* da Devedora, dos Avalistas e da CVM, jornais, entre outras.

Nos termos dos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM nº 60, bem como do item 12.3 do Anexo E à Resolução CVM nº 160, é facultado à Emissora apresentar alternativamente as demonstrações financeiras do devedor ou do coobrigado que represente mais de 20% da totalidade da emissão. Considerando que os Avalistas não possuem demonstrações financeiras auditadas, serão apresentadas e utilizadas para fins deste Prospecto exclusivamente as demonstrações financeiras da Devedora.

12.1 Principais características homogêneas dos devedores dos direitos creditórios

Não aplicável, tendo em vista que o lastro dos CRI é concentrado em um único devedor. As principais características do Devedor estão indicadas no item 12.5. abaixo.

12.2 Nome do devedor ou do obrigado responsável pelo pagamento ou pela liquidação de mais de 10% (dez por cento) dos ativos que compõem o patrimônio da securitizadora ou do patrimônio separado, composto pelos direitos creditórios sujeitos ao regime fiduciário que lastreiam a operação; tipo societário e características gerais de seu negócio; natureza da concentração dos direitos creditórios cedidos; disposições contratuais relevantes a eles relativas

Os Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI são integralmente devidos pela São Benedito S.A.

Nos termos do item 12.2 no Anexo E da Resolução CVM 160, abaixo estão as principais informações sobre a Devedora:

Denominação	São Benedito S.A.
Tipo Societário	Sociedade Anônima de Capital Fechado
Características Gerais do Negócio	Objeto social: A Companhia tem por objeto social: (i) A realização de incorporação imobiliária, loteamentos; (ii) A administração de bens imóveis, locação de imóveis urbanos e rurais próprios; (iii) Compra e venda de terrenos urbanos e rurais próprios; e, (iv) Participações em outras entidades como quotista, sócia e/ou acionista. Capital Social: R\$ 100.300.000,00 (cem milhões e trezentos mil reais), dividido em 100.300.000 (cem milhões e trezentas mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. CNPJ: 37.517.596/0001-01
Natureza da Concentração dos Direitos Creditórios Cedidos	Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais de emissão da Devedora e são considerados concentrados, pelo fato de serem devidos integralmente pela Devedora.
Disposições Contratuais Relevantes a eles relativas	Para maiores informações sobre disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários que compõem o lastro dos CRI, veja a seção “Informações Sobre os Créditos Imobiliários”, na página 71 deste Prospecto.

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

As demonstrações financeiras da Devedora, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e encontram-se anexas ao presente Prospecto, conforme Anexo XI.

As demonstrações financeiras da Devedora supracitadas foram objeto de auditoria por parte dos auditores independentes da Devedora.

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

Capitalização da Devedora e impactos da Captação de Recursos

Capitalização da Devedora

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e total do patrimônio líquido e indicam (i) na coluna “Histórico”, a posição em 31 de dezembro de 2024; e (ii) na coluna “Ajustado pela Oferta”, a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, no valor de R\$ 7.233.060,55 (sete milhões, duzentos e trinta e três mil e sessenta reais e cinquenta e cinco centavos), conforme previstas na seção 14.2 “Demonstrativos dos Custos da Oferta”, discriminando na página 98 deste Prospecto.

As informações abaixo referentes à coluna “Histórico”, foram extraídas das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), anexas a este Prospecto, e devem ser lidas em conjunto com as mesmas e com a seção “Informações sobre a Devedora” constante neste Prospecto.

Capitalização (Em R\$ milhares)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Histórico	Ajustado pela Oferta ⁽²⁾
Empréstimos e financiamentos (circulante)	47.298	47.298
Empréstimos e financiamentos (não circulante)	410.582	553.349
Total do patrimônio líquido	834.016	834.016
Total da capitalização ⁽¹⁾	1.291.896	1.434.663

(1) A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) e do total do patrimônio líquido

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

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

A capitalização total acima não reflete eventuais captações e amortizações ocorridas após 31 de dezembro de 2024.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas no item “14.2 – Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto) não terão qualquer impacto nos Índices de lucratividade. Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação, de forma individualizada, apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos, impactos nos seguintes índices financeiros da Devedora: (i) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seco; (ii) os índices atividade de giro do ativo total; (iii) os índices de endividamento total do passivo circulante + total do passivo não circulante e geral.

As tabelas abaixo apresentam, (i) na coluna “Índice Histórico”, os índices referidos acima calculados com base nas demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, anexas a este Prospecto e, (ii) na coluna “Índice Ajustado”, os mesmos índices ajustados para os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a presente Oferta, no montante de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) após a dedução das comissões e despesas estimadas na Oferta, conforme previstas na seção “14.2 - Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 98 deste Prospecto.

Índice de Liquidez

Índices de liquidez (Em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽⁴⁾
Capital Circulante Líquido ⁽¹⁾	315.897	458.664
Liquidez Corrente ⁽²⁾	3,10	4,05
Liquidez Seca ⁽³⁾	1,43	2,43

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante subtraído dos estoques (circulante), pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

Índice de Atividade

Índices de Atividade (em milhares de R\$, exceto índices)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽³⁾
Estoques (circulante)	250.738	250.738
Estoques (não circulante)	14.842	14.842
Estoques (circulante e não circulante)	265.580	265.580
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	174.975	174.975
Prazo Médio de Estocagem em dias ⁽¹⁾	554	554
Receita operacional líquida	335.166	335.166
Total do ativo	1.555.825	1.698.592
Giro do ativo total ⁽²⁾	0,22	0,20

(1) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) dos estoques (circulante e não circulante) pelo (ii) custo dos imóveis vendidos e serviços prestados; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias no último exercício social (365 dias) da Devedora.

(2) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida pelo total do ativo da Devedora.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

Índice de Endividamento

Índices de Endividamento (em milhares de R\$, exceto índice)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽²⁾
Total do passivo circulante	150.486	150.486
Total do passivo não circulante	571.323	714.090
Total do Passivo circulante + total do passivo não circulante	721.809	864.576
Total do ativo	1.555.825	1.698.592
Índice de endividamento geral ⁽¹⁾	0,46	0,51

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado da soma do total do passivo circulante e do total do passivo não circulante pelo (ii) total do ativo da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item “14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 98 deste Prospecto.

Índice de Lucratividade

Índices de Lucratividade (em milhares de R\$, exceto índice e %s)	Em 31 de dezembro de 2024	
	Índice Histórico	Índice ajustado ⁽⁵⁾
Lucro bruto	160.191	160.191
Receita operacional líquida	335.166	335.166
Margem bruta ⁽¹⁾	47,8%	47,8%
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	100.290	100.290
Receita operacional líquida	335.166	335.166
Margem operacional ⁽²⁾	29,9%	29,9%
Lucro líquido do exercício	92.677	92.677
Receita operacional líquida	335.166	335.166
Margem líquida ⁽³⁾	27,7%	27,7%
Lucro líquido do exercício	92.677	92.677
Total do patrimônio líquido	834.016	834.016
Retorno sobre o Patrimônio Líquido ⁽⁴⁾	11,1%	11,1%

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida da Devedora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do resultado antes do imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida da Devedora.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela receita operacional líquida da Devedora.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do exercício pelo total do patrimônio líquido da Devedora.

(5) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 142.766.939,45 (cento e quarenta e dois milhões, setecentos e sessenta e seis mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e cinco centavos) que a Devedora estima receber na Oferta, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstos no item "14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 98 deste Prospecto.

Métricas não contábeis

EBITDA, Margem EBITDA, EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado

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

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

O EBITDA Ajustado é uma medida não contábil elaborada pela Devedora e corresponde ao EBITDA ajustado pelos custos com encargos financeiros.

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

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas normas internacionais de relatório financeiro - *International Financial Reporting Standards* ("[IFRS](#)"), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("[IASB](#)") e não devem ser considerados como substituto ou alternativa para o lucro líquido, nem como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora, tampouco como base para distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis a medidas semelhantes fornecidos por outras companhias, cabendo observar que a Devedora utiliza como base para o cálculo a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Devedora não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela

Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado divulgados pela Devedora podem não ser comparáveis ao EBITDA, a Margem EBITDA, ao EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado divulgados por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado padronizado instituído pela Resolução CVM 156. A administração da Devedora acredita que o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustado são medidas de performance adicionais às medidas contábeis e que são apropriadas para a compreensão mais abrangente de sua condição financeira e de seu desempenho.

Seguem abaixo a reconciliação dos valores do EBITDA, da Margem EBITDA, do EBITDA Ajustado e da Margem EBITDA Ajustado da Devedora, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022:

(Em R\$ mil, exceto %)	Exercício social encerrado em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Lucro líquido do exercício	92.677	58.804	119.224
(+) Resultado financeiro líquido	53.309	36.639	36.832
(+) Imposto de renda e contribuição social corrente e diferido	7.613	4.196	5.711
(+) Depreciação e amortização	1.757	1.459	1.293
EBITDA	155.356	101.098	163.060
(+) Custos com encargos financeiros ⁽¹⁾	10.458	1.842	-
EBITDA Ajustado	165.814	102.940	163.060
Receita operacional líquida	335.166	187.096	215.311
Margem EBITDA	46,4%	54,0%	75,7%
Margem EBITDA Ajustado	49,5%	55,0%	75,7%

⁽¹⁾ O ajuste realizado corresponde à reclassificação de encargos financeiros relativos a juros apropriados em operações de financiamento imobiliário vinculadas aos empreendimentos. Tais valores, originalmente contabilizados como parte do custo dos projetos, foram adicionados novamente ao cálculo da margem EBITDA ajustada, com o objetivo de refletir de forma mais fiel a geração operacional de caixa da companhia, desconsiderando os efeitos de despesas financeiras associadas à sua estrutura de capital

Dívida Bruta, Dívida Líquida e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido

A Dívida Bruta corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida corresponde à Dívida Bruta deduzida de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (não circulante).

A Dívida Líquida/Patrimônio Líquido corresponde à divisão da Dívida Líquida pelo Patrimônio Líquido.

A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Dívida Líquida/Patrimônio Líquido não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e IFRS. Não possuem um significado padrão e outras companhias podem calcular tais medidas de forma distinta ao calculado pela Devedora, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos da Dívida Bruta, Dívida Líquida e Dívida Líquida/Patrimônio Líquido nas datas indicadas:

(em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Empréstimos e financiamentos - circulante	47.298	54.822	68.954
Empréstimos e financiamentos - não circulante	410.582	273.734	168.557
Dívida Bruta	457.880	328.556	237.511
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(76.345)	(19.962)	(17.733)
(-) Aplicações financeiras - não circulante	(10.103)	(2.800)	(5.210)

(em R\$ milhares, exceto índices)	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Dívida Líquida	371.432	305.794	214.568
(/) Patrimônio Líquido	834.016	807.707	765.600
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	0,45x	0,38x	0,28x

12.5. Informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência, em relação aos devedores responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios e que sejam destinatários dos recursos oriundos da emissão, ou aos coobrigados responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios

Item 1.1.- Descrever sumariamente o histórico do Devedor.

A Devedora é uma sociedade anônima de propósito específico, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, Sala 2-A, 4º andar, Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020. A Devedora foi constituída em fevereiro de 1998, contudo o grupo São Benedito, através da Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda., foi fundado em junho de 1983.

Com 27 (vinte e sete) anos de atuação, a Devedora é uma incorporadora imobiliária com presença no estado do Mato Grosso. Seu portfólio abrange ainda projetos horizontais, empreendimentos verticais comerciais e uma carteira relevante de imóveis próprios destinados à locação, conferindo à companhia fontes adicionais de receita recorrente.

A estrutura acionária é familiar, tendo como principais Heads o CEO Omar Maluf, membro da segunda geração, o Sr. Marcos Maluf, Presidente do Conselho de Administração, que é o cofundador. O modelo de governança combina os valores fundacionais da empresa com uma gestão profissionalizada, que preserva a cultura organizacional e assegura a continuidade dos padrões operacionais.

Item 1.2. - Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo Devedor e suas controladas.

O modelo operacional da Companhia é fortemente verticalizado. A empresa internaliza todas as etapas do ciclo de incorporação – desde a prospecção e aquisição de terrenos até o desenvolvimento de produto, aprovação de projetos, construção, vendas, repasse de financiamento, entrega e todo o pós-venda, inclusive a manutenção e garantia.

A empresa já entregou mais de 1,5 milhão de m² 1em empreendimentos, sempre com capital próprio ou estruturas de financiamento bem planejadas, e mais recentemente, com acesso ao mercado de capitais.

Na frente tecnológica, a empresa utiliza o ERP UAU (Sênior S.A.) para integração dos processos administrativos, financeiros, de planejamento e execução de obras. Na área comercial, adota o sistema Facilita, integrado ao UAU, para gerenciamento de vendas. Adicionalmente, vem desenvolvendo internamente a plataforma SB360, que atualmente já faz o controle em tempo real da evolução física das obras, rastreia a execução de cada unidade habitacional, realiza o processo de vistoria de entrega de unidades, tudo em conformidade com a ISO 9001.

Item 1.11. - Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do Devedor.

Não aplicável.

Item 1.14 - Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do Devedor.

Não aplicável.

Item 6.1 - Identificar o acionista ou grupo de acionistas controladores, indicando, em relação a cada um deles, (a) nome (b) nacionalidade (c) CPF/CNPJ (d) quantidade de ações detidas, por classe e espécie (e) percentual detido em relação à respectiva classe ou espécie (f) percentual detido em relação ao total do capital social (g) se participa de acordo de acionistas (h) se o acionista for pessoa jurídica, lista contendo as informações referidas nos subitens “a” a “d” acerca de seus controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, ainda que tais informações sejam tratadas como sigilosas por força de negócio jurídico ou pela legislação do país em que forem constituídos ou domiciliados o sócio ou controlador (i)

1 <https://saobenedito.com.br/quem-somos>

se o acionista for residente ou domiciliado no exterior, o nome ou denominação social e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do seu mandatário ou representante legal no País (j) data da última alteração.

Acionista / Controlador MMF INVEST LTDA.					
CPF/CNPJ acionista 21.637.306/0001-23	Nacionalidade – UF Brasil - MT	Participa de acordo de acionistas Não possui acordo e acionistas		Acionista controlador Sim	Última alteração 09/05/2025
Qtde. ações ordinárias (unidades) 100.300.000	Ações ordinárias % 100%	Qtde. ações preferenciais (unidades) 0	Ações preferenciais % 0	Qtde. total de ações (unidades) 100.300.000	Total ações % 100%
Acionista Residente no Exterior Não		Nome do representante legal ou mandatário de acionista residente no exterior N/A		CPF/CNPJ do representante legal ou mandatário N/A	

Item 7.1 - Descrever as principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando:

(a) **principais características das políticas de indicação e preenchimento de cargos, se houver, e, caso o emissor a divulgue, locais na rede mundial de computadores em que o documento pode ser consultado**

A estrutura de governança corporativa em vigor conta com os seguintes órgãos: Assembleia Geral, Conselho de Administração e Diretoria, o Conselho Fiscal não foi instituído no ano.

A Devedora possui uma Política de Indicação de membros da Diretoria Estatutária, aprovada pelo Conselho de Administração, conforme requisitos legais e daqueles expressos no Estatuto Social.

A Assembleia Geral reúne-se ordinariamente uma vez por ano, e extraordinariamente quando convocada nos termos da lei ou do Estatuto Social. Além de eleger e destituir os membros do Conselho de Administração, também define os regimentos dos órgãos de governança; delibera, de acordo com proposta apresentada pela administração, sobre a destinação do lucro do exercício e a distribuição de dividendos; e fixa os honorários globais dos membros da Administração, dentre outros assuntos previstos no Estatuto Social e Regulamentos.

A Devedora é administrada por: (i) um Conselho de Administração composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 7 (sete) conselheiros, sendo que no mínimo 1 (um) membro seja conselheiro independente, 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, residentes no país, acionistas ou não, eleitos em Assembleia Geral da Companhia; e (ii) uma Diretoria composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) diretores, sendo 01 (um) Diretor Presidente, 01 (um) Diretor Financeiro e 01 (um) Diretor de Obras, 01 (um) Diretor Jurídico, 01 (um) Diretor de Clientes e 01 (um) Patrimônio e Diretor de Marketing, residentes no país, acionistas ou não, eleitos em pelo Conselho de Administração.

(b) **se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo:**

(i) **a periodicidade das avaliações e sua abrangência;**

Atualmente, a Devedora aplica avaliação de desempenho durante o período de experiência, nos marcos de 45 (quarenta e cinco) e 90 (noventa) dias após a admissão. Essa avaliação contempla competências técnicas, comportamentais e de adaptação à cultura organizacional.

Findo o período de experiência e havendo efetivação do colaborador, a Devedora mantém práticas internas de acompanhamento e feedback contínuo entre gestor e empregado. Adicionalmente, a Devedora se encontra em fase avançada de estruturação de um modelo formal de avaliação de desempenho periódico, que será aplicado anualmente e abrangerá todos os níveis hierárquicos da organização.

(ii) **metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; e**

O processo de avaliação é conduzido por meio de instrumento estruturado, que contempla competências organizacionais em alinhamento com a missão, visão e valores da companhia. O modelo em desenvolvimento prevê:

- Definição conjunta de metas entre empregado e gestor, estimulando engajamento e corresponsabilidade;

- Utilização de escala de desempenho de 1 (um) a 4 (quatro) pontos, permitindo mensuração objetiva do nível de atendimento às expectativas organizacionais;
- Feedback formal e registrado, possibilitando reconhecimento de pontos fortes e identificação de oportunidades de desenvolvimento;
- Elaboração de Plano de Desenvolvimento Individual (PDI), com compromissos, prazos e acompanhamento estruturado.

(iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.

Para apoiar a estruturação, implementação e consolidação do modelo formal de avaliação de desempenho, a Devedora contratou consultoria externa especializada, conduzida pela psicóloga Vera Diana de Souza Ribeiro, CRP 18/00599.

(c) regras de identificação e administração de conflitos de interesses:

Nos termos do Código de Ética e Conduta da São Benedito, o conflito de interesses ocorre quando qualquer pessoa que atue em nome da companhia privilegie interesses próprios em detrimento dos interesses da empresa. Todas as atividades profissionais devem ser pautadas no que for melhor para a companhia, sendo que a ocultação de conflitos e a obtenção de vantagens indevidas configuram violação às normas internas, sujeita à aplicação de medidas disciplinares.

(d) por órgão:

(i) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de gênero;

Em 29 de outubro de 2025					
	Feminino	Masculino	Não binário	Outros	Prefere não responder
Conselho de Administração	-	3	-	-	-
Diretoria	-	6	-	-	-
Total	-	9	-	-	-

(ii) número total de membros, agrupados por identidade autodeclarada de cor ou raça; e

Em 29 de outubro de 2025							
	Amarelo	Branco	Preto	Pardo	Indígena	Outros	Prefere não responder
Conselho de Administração	-	3	-	-	-	-	-
Diretoria	-	5	-	1	-	-	-
Total	-	8	-	1	-	-	-

(iii) número total de pessoas com deficiência, caracterizada nos termos da legislação aplicável.

Não aplicável.

(e) se houver, objetivos específicos que o emissor possua com relação à diversidade de gênero, cor ou raça ou outros atributos entre os membros de seus órgãos de administração e de seu conselho fiscal

Não aplicável.

(f) papel dos órgãos de administração na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima

Não aplicável.

Item 8.2 - Em relação à remuneração reconhecida no resultado dos 3 últimos exercícios sociais e à prevista para o exercício social corrente do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal, elaborar tabela com o seguinte conteúdo: (a) órgão; (b) número total de membros; (c) número de membros remunerados; (d) remuneração segregada em (i) remuneração fixa anual, segregada em: salário ou pró-labore; benefícios diretos e indiretos; remuneração por participação em comitês; outros; (ii) remuneração variável, segregada em: bônus; participação nos resultados; remuneração por participação em reuniões; comissões;

outros; (iii) benefícios pós-emprego; (iv) benefícios motivados pela cessação do exercício do cargo; (v) remuneração baseada em ações, incluindo opções; (e) valor, por órgão, da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal; (f) total da remuneração do conselho de administração, da diretoria estatutária e do conselho fiscal.

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2022- Valores Anuais (milhares de reais)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	5	0	5
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações, incluindo opções	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	0,00	0,00	0,00	0,00
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2023- Valores Anuais (milhares de reais)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	5	0	5
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2023- Valores Anuais (milhares de reais)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações, incluindo opções	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	0,00	0,00	0,00	0,00
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Remuneração total do Exercício Social encerrado em 31/12/2024- Valores Anuais (milhares de reais)				
	Conselho de Administração	Diretoria Estatutária	Conselho Fiscal	Total
Nº total de membros	0	5	0	5
Nº de membros remunerados	0	0	0	0
Remuneração fixa anual				
Salário ou pró-labore	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefícios diretos e indiretos	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em comitês	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações fixas	0,00	0,00	0,00	0,00
Remuneração variável				
Bônus	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação de resultados	0,00	0,00	0,00	0,00
Participação em reuniões	0,00	0,00	0,00	0,00
Comissões	0,00	0,00	0,00	0,00
Outros	0,00	0,00	0,00	0,00
Descrição de outras remunerações variáveis	0,00	0,00	0,00	0,00
Pós-emprego	0,00	0,00	0,00	0,00
Cessação do cargo	0,00	0,00	0,00	0,00
Baseada em ações, incluindo opções	0,00	0,00	0,00	0,00
Observação	0,00	0,00	0,00	0,00
Total da remuneração	0,00	0,00	0,00	0,00

Item 12.1 - Elaborar tabela contendo as seguintes informações sobre o capital social: (a) capital emitido, separado por classe e espécie; (b) capital subscrito, separado por classe e espécie; (c) capital integralizado, separado por classe e espécie; (d) prazo para integralização do capital ainda não integralizado, separado por classe e espécie; (e) capital autorizado, informando o limite remanescente para novas emissões, em quantidade de ações ou valor do capital; (f) títulos conversíveis em ações e condições para conversão.

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais) (em milhares de reais)	Prazo de integralização	Quantidade de quotas ordinárias (Unidades)	Quantidade de quotas preferenciais (Unidades)	Quantidade total de quotas (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
16/08/2022	100.300	-	100.300.000	0	100.300.000
Tipo de capital	Capital Subscrito				
16/08/2022	100.300	-	100.300.000	0	100.300.000
Tipo de capital	Capital Integralizado				
16/08/2022	100.300	-	100.300.000	0	100.300.000
Tipo de capital	Capital Autorizado				
10/03/2025	-	-	200.300	-	200.300

Item 12.3 - Descrever outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados, indicando (a) identificação do valor mobiliário; (b) quantidade; (c) valor nominal global (d) data de emissão; (e) saldo devedor em aberto na data de encerramento do último exercício social; (f) restrições à circulação; (g) conversibilidade em ações ou conferência de direito de subscrever ou comprar ações do emissor, informando: (i) condições e (ii) efeitos sobre o capital social; (h) possibilidade de resgate, indicando: (i) hipóteses de resgate e (ii) fórmula de cálculo do valor de resgate; (i) quando os valores mobiliários forem de dívida, indicar, quando aplicável: (i) vencimento, inclusive as condições de vencimento antecipado; (ii) juros; (iii) garantia e, se real, descrição do bem objeto; (iv) na ausência de garantia, se o crédito é quirografário ou subordinado; (v) eventuais restrições impostas ao emissor em relação: à distribuição de dividendos, à alienação de determinados ativos, à contratação de novas dívidas, à emissão de novos valores mobiliários, à realização de operações societárias envolvendo o emissor, seus controladores ou controladas; e (vi) o agente fiduciário, indicando os principais termos do contrato; (j) condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários; e (k) outras características relevantes.

A Devedora participou da emissão dos seguintes valores mobiliários emitidos no Brasil:

Valor Mobiliário	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total	Remuneração	Data de Vencimento
Certificados de recebíveis imobiliários da 224ª série, da 4ª emissão, da Virgo Companhia de Securitização	3/12/2021	63.750	1,000.00	63,750,000.00	IPCA + 6,00% a.a.	3/1/2036
Certificados de recebíveis imobiliários da 225ª série, da 4ª emissão, da Virgo Companhia de Securitização	3/12/2021	63.490	1,000.00	63,490,000.00	DI + 4,00% a.a.	3/1/2036
Certificados de recebíveis imobiliários da 15ª emissão, em série única, da Bari Securitizadora S.A.	12/1/2022	87.500	1,000.00	87,500,000.00	DI + 2,80% a.a.	1/1/2030
Certificados de recebíveis imobiliários da 29ª emissão, em série única, da Bari Securitizadora S.A.	3/15/2024	105.000	1,000.00	105,000,000.00	DI + 3,00% a.a.	3/14/2031

Valor Mobiliário	Data de Emissão	Quantidade	Valor Nominal Unitário	Valor Total	Remuneração	Data de Vencimento
1ª emissão de notas comerciais escriturais, com garantia real e com garantia fidejussória, em série única, para colocação privada da São Benedito S.A.	12/8/2023	12.000	1,000.00	12,000,000.00	DI + 2,80% a.a.	12/7/2026

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

Relacionamento entre a Emissora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e a Emissora possuem relacionamento decorrente (i) da presente Oferta, (ii) da estruturação, distribuição, compra e venda de certificados de recebíveis, nas quais a Emissora atuou como contraparte do Coordenador Líder, e (iii) da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Emissora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

A Emissora e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Emissora

Relacionamento entre a Devedora e/ou os Avalistas e o Coordenador Líder

A devedora contratou uma linha de conta garantida com o Banco ABC Brasil S.A. em 25/10/2023, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) com vencimento em 14/04/2026. No dia 27/10/2025 possui um saldo devedor de R\$ 395.755,31 (trezentos e noventa e cinco mil e setecentos e cinquenta e cinco reais e trinta e um centavos).

- A devedora contratou uma linha de capital de giro com o Banco ABC Brasil S.A. em 01/08/2025, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), com vencimento em 27/07/2026. No dia 27/10/2025 possui saldo devedor de R\$ 3.374.211,17 (três milhões e trezentos e setenta e quatro mil e duzentos e onze reais e dezessete centavos).
- A devedora contratou uma linha de capital de giro com o Banco ABC Brasil S.A. em 02/04/2025, no valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), com vencimento em 03/04/2028. No dia 27/10/2025 possui saldo devedor de R\$ 7.583.081,91 (sete milhões e quinhentos e oitenta e três mil e oitenta e um reais e noventa e um centavos).
- A devedora contratou um Swap para o capital de giro com o Banco ABC Brasil S.A. em 01/04/2025, no valor de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais), com vencimento em 03/04/2028.
- A devedora contratou Notas Comerciais Privadas com o Banco ABC Brasil S.A. em 08/12/2023 no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), com vencimento 08/12/2026. No dia 27/10/2025 possui saldo devedor de R\$ 6.051.958,84 (seis milhões e cinquenta e um mil e novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e quatro centavos).

A Devedora e o Coordenador Líder declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e a Devedora.

Relacionamento entre a Vórtx DTVM e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, não existe relacionamento relevante entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico com o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico.

A Vórtx DTVM presta serviços ao mercado, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder. O Coordenador Líder utiliza-se tanto da Vórtx DTVM, quanto de outras sociedades para a prestação de serviços de agente fiduciário e instituição custodiante nas emissões de valores mobiliários em que atua.



Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, entre a Vórtx DTVM e as sociedades de seu grupo econômico, e o Coordenador Líder e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

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



14.1 Condições do Contrato de Distribuição

O regime de distribuição e o plano de distribuição dos CRI estão aqui previstos nos itens 8.4 e 8.5 deste Prospecto.

O Contrato de Distribuição disciplina a forma de colocação dos CRI, bem como a relação existente entre o Coordenador Líder, a Devedora, os Avalistas e a Securitizadora.

Os Investidores poderão ter acesso à cópia do Contrato de Distribuição na sede da Emissora, da Devedora e do Coordenador Líder, nos endereços informados na seção “16. Identificação das Partes Envolvidas” deste Prospecto.

De forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder, as partes signatárias do Contrato de Distribuição acordaram um conjunto de condições precedentes abaixo descritas, consideradas suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil (“**Condições Precedentes**”), cujo não implemento de forma satisfatória pode configurar alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da estruturação da Oferta e aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, sendo elas:

- (i) Preparação, aprovação e conclusão de toda a documentação legal necessária à Emissão e à constituição das Garantias, em forma e substância consideradas satisfatórias ao Coordenador Líder, ao assessor legal da Emissão e, no que for aplicável, à B3, bem como que a Devedora tenha disponibilizado todas as informações a ela solicitadas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Emissão;
- (ii) Efetiva e regular constituição das Garantias de forma satisfatória, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (iii) Devido enquadramento do(s) lastro(s) do CRI como Créditos Imobiliários, de acordo com o critério do Coordenador Líder e do assessor legal da Emissão, e observada a regulamentação, legislação e jurisprudência em vigor;
- (iv) Regular constituição da garantia de alienação fiduciária dos imóveis em favor da Emissora incluindo, sem limitação, o registro da referida Garantia junto ao cartório de registro de imóvel competente;
- (v) Realização de avaliação dos Imóveis Garantia (conforme definido no Termo de Emissão), e emissão de laudo de avaliação, por empresa previamente aprovada pelo Coordenador, sendo que o valor mínimo dos imóveis a serem avaliados a preço de mercado deverá corresponder a, no mínimo, R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais);
- (vi) Obtenção pela Devedora e pelos Avalistas e entrega ao Coordenador Líder de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou de terceiros, que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos dos Documentos da Operação;
- (vii) Aprovação por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Devedora, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, inclusive do Assessor Legal, da Securitizadora, da Instituição Custodiante, do Banco Liquidante, do Escriturador, do Banco Depositário, da Agência de Publicidade, da Empresa de Auditoria e do Agente Fiduciário dos CRI;
- (viii) Fornecimento pela Devedora e pelos Avalistas, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, Securitizadora e ao Assessor Legal, de todas as informações corretas, suficientes, válidas, precisas, consistentes, completas, atuais, e necessárias para atender aos requisitos legais da Emissão, bem como para concluir o processo de *due diligence* da Devedora e dos Avalistas, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, Securitizadora e ao Assessor Legal, inclusive, mas não limitando a, documentos e informações de ordem cadastral e societária e outros que sejam entendidos pelo Coordenador Líder como necessários e suficientes para o cumprimento da regulamentação em vigor e atendimento às suas políticas e procedimentos internos. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando a decidir sobre a continuidade do negócio ora proposto, não podendo decliná-lo sem motivo expressamente declarado. A Devedora e os

Avalistas são responsáveis pelas informações fornecidas, e obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de informações falsas, inverídicas, inconsistentes, incorretas ou incompletas;

- (ix) Análise e verificação da regularidade da Oferta e das Garantias aos limites de exposição por cliente, previstos na Resolução CMN nº 4.677, de 31 de julho de 2018, conforme alterada de tempos em tempos, de acordo com o entendimento e avaliação do Coordenador Líder e do assessor legal;
- (x) Conclusão da *due diligence* da Devedora, dos Avalistas, em termos satisfatórios, a critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder, inclusive no que se refere aos procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e “conheça seu cliente”;
- (xi) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação;
- (xii) Encaminhamento, pelo assessor legal, e aceitação, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de liquidação da oferta, da redação final da *legal opinion* em conclusão aos procedimentos descritos nos itens “viii” e “x” acima, que deverá ser emitida pelo assessor legal até a data de liquidação da Emissão;
- (xiii) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Devedora contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação;
- (xiv) Assinatura do presente Contrato de Distribuição;
- (xv) Após a emissão do CRI, formalização e registro junto à Instituição Custodiante do Termo de Securitização, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder, que detalhará todas as condições da Emissão, inclusive, mas não se limitando, aos eventos de vencimento antecipado e as obrigações;
- (xvi) Registro para colocação e negociação do CRI junto à B3 e junto aos demais órgãos de autorregulação aplicáveis, de acordo com o critério do Coordenador Líder e do assessor legal;
- (xvii) Divulgação de informações relativas à Devedora, à Emissora e à Emissão e a sua distribuição, necessárias ao atendimento dos requisitos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60/21 para as operações de colocação e distribuição dos CRI;
- (xviii) Cumprimento pela Emissora e pela Devedora de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, a obrigação disposta no artigo 11 da referida norma de não se manifestar na mídia sobre a Oferta;
- (xix) Cumprimento, pela Emissora, pela Devedora e pelos Avalistas das normas, leis e regulamentação aplicáveis à Emissão;
- (xx) Cumprimento, pela Emissora, pela Devedora e pelos Avalistas das obrigações socioambientais e do compromisso anticorrupção previstos no presente Contrato de Distribuição;
- (xxi) Assinatura, protocolo e registro, conforme aplicável, de todos os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização);
- (xxii) Assinatura, protocolo ou registro, do Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Termo de Securitização);

- (xxiii) Entrega ao Coordenador Líder dos questionários de temas socioambientais apresentados à Devedora, devidamente assinados;
- (xxiv) Que, na data de início da distribuição da Emissão, todas as informações e declarações feitas pela Devedora, pela Emissora e pelos Avalistas, e constantes dos Documentos da Operação, sejam verdadeiras, consistentes, completas, suficientes, válidas, precisas e corretas;
- (xxv) Cumprimento, pela Devedora, e quando aplicável, pela Emissora dos CRI, do disposto no artigo 89 da Resolução CVM 160;
- (xxvi) Cumprimento, pela Devedora e pelos Avalistas, de todas as suas obrigações previstas no presente Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Operação, assim como a não ocorrência de quaisquer eventos de Resilição Involuntária no presente Contrato de Distribuição, não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado e de quebra de quaisquer obrigações previstos no Termo de Securitização;
- (xxvii) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Devedora e aos Avalistas ou qualquer controlada, direta ou indireta, condição fundamental de funcionamento;
- (xxviii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora e/ou os Avalistas e/ou sociedades de seu(s) respectivo(s) grupo(s) econômico(s), perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxix) Aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco e compliance, além de regras internas da organização;
- (xxx) Conclusão da diligência de compliance realizada pela Emissora em termos satisfatórios a exclusivo critério da Emissora;
- (xxxi) Encaminhamento de declaração assinada pela Securitizadora de que o registro de emissor perante a CVM encontra-se atualizado;
- (xxxii) Apresentação das demonstrações financeiras de encerramento de exercício da Devedora e, se for o caso, demonstrações consolidadas, e em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- (xxxiii) Recolhimento, pela Devedora, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão na CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxxiv) Assinatura, pela Devedora e Securitizadora, de declaração de veracidade da Oferta;
- (xxxv) Recebimento, pelo Coordenador Líder, na data de disponibilização do Prospecto em versão definitiva, dos documentos previstos na carta de contratação a ser celebrada entre o Coordenador Líder, a Emissora, a Devedora e os auditores independentes da Devedora, em sua versão final, em termos aceitáveis ao Coordenador Líder e de acordo com as normas aplicáveis;
- (xxxvi) Assinatura da declaração do CFO Certificate, se aplicável, relativa à veracidade, precisão, consistência e atualidade de determinadas informações gerenciais, contábeis e financeiras constantes dos Prospectos;
- (xxxvii) Envio pelo Assessor Jurídico do checklist de cumprimento das disposições vigentes do Código ANBIMA, e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, antes da data de publicação do Aviso ao Mercado, e atualização do referido checklist anteriormente à liquidação da Oferta; e
- (xxxviii) Encaminhamento e aceitação pelo Coordenador Líder dos questionários de *bring down due diligence* na data anterior (i) ao *Roadshow*; (ii) ao Procedimento de *Bookbuilding*; e (iii) à data de liquidação da Emissão. Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação dos CRI, conforme o caso, nos termos acima, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderão optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto

abaixo. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, poderá ser tratado como modificação da Oferta, podendo, implicar na rescisão do Contrato de Distribuição; ou, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Para informações acerca do risco de não cumprimento das Condições Precedentes e consequente cancelamento do registro da Oferta, veja na Seção “4. Fatores de Risco”, o risco “Risco de não cumprimento de Condições Precedentes e o consequente cancelamento da Oferta” na página 21 deste Prospecto.

14.2 Demonstrativo dos Custos da Oferta

A tabela abaixo demonstra o detalhamento dos custos estimados.

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	R\$ 5.775.000,00	9,65%	R\$ 6.391.809,63	Coordenador Líder
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R\$ 332,00	0,00%	R\$ 332,00	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	Vórtx
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro, para 01 lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador da NC	Anual	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R\$ 600,00	14,25%	R\$ 699,71	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00	CVM
Auditor Independente da Devedora****	Flat	R\$ 605.000,00	11,25%	R\$ 681.690,14	Auditor Independente da Devedora
Total				R\$ 7.233.060,55	

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
*a depender do número de notas a serem verificadas					
**taxa paga anteriormente a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.					
***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.					
****remuneração paga anteriormente a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.					
Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65	Vórtx
Escriturador da NC	Anual	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 600,00	14,25%	R\$ 699,71	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.080,00	0,00%	R\$ 1.080,00	B3
Total				R\$ 36.849,10	

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

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

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

15.1.1 Formulário de Referência da Emissora

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da Administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes websites:

Emissora: <https://www.opeakapital.com/> (neste website, no canto superior direito “menu” ir em “Emissões” buscar pela 510ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “informações sobre companhias”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2024 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência).

15.1.2 Formulário de Referência da Devedora e dos Avalistas

Não aplicável, considerando que a Devedora e os Avalistas não são companhias abertas.

15.2 Últimas informações trimestrais, demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, da securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.

15.2.1 Demonstrações Financeiras da Emissora

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normas internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo International Accounting Standards Board (IASB), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024 e para o primeiro trimestre findo em 31 de março de 2025, podem ser encontradas no seguinte website:

Emissora: <https://www.opeakapital.com/> (neste website, no canto superior direito “menu” ir em “Emissões” buscar pela 510ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

CVM: <https://sistemas.cvm.gov.br/> (neste website clicar em “informações sobre companhias”, buscar “Opea Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em “Opea Securitizadora S.A.”, clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2024 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo “categoria” selecionar “FRE - Formulário de Referência”, e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência).

15.3 Demonstrações Financeiras elaboradas em conformidade com a Lei nº 6.404, de 1976, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social, dos devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Devedora, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, encontram-se anexas ao presente Prospecto, conforme constante do Anexo XI.

Nos termos dos artigos 43-A e 51 da Resolução CVM nº 60, bem como do item 12.3 do Anexo E à Resolução CVM nº 160, é facultado à Emissora apresentar alternativamente as demonstrações financeiras do devedor ou do coobrigado que represente mais de 20% da totalidade da emissão. Considerando que os Avalistas não possuem demonstrações financeiras auditadas, serão apresentadas e utilizadas para fins deste Prospecto exclusivamente as demonstrações financeiras da Devedora.

15.4 Ata de Assembleia Geral Extraordinária ou da Reunião do Conselho de Administração que deliberou a Emissão

A Aprovação Societária da Devedora foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo I a este Prospecto, a partir da página 119 deste Prospecto.

As Aprovações Societárias da Avalista PJ foram incorporadas como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo II a este Prospecto, a partir da página 131 deste Prospecto.

15.5 Estatuto Social atualizado da securitizadora e dos devedores coobrigados referidos no item 12.3 acima

O estatuto social da Emissora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo III a este Prospecto, a partir da página 139 deste Prospecto.

O estatuto social da Devedora foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo IV a este Prospecto, a partir da página 163 deste Prospecto.

Os contratos sociais da Avalista PJ foram incorporados como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo V a este Prospecto, a partir da página 225 deste Prospecto.

15.6 Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi incorporado como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VI a este Prospecto, a partir da página 265 deste Prospecto.

15.7 Documento que formaliza o lastro da emissão, quando o lastro for um título de dívida cuja integralização se dará com recursos oriundos da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

O Termo de Emissão foi incorporada como anexo a este Prospecto conforme constante do Anexo VII a este Prospecto, a partir da página 513 deste Prospecto.

Outros documentos anexos ao presente Prospecto:

Além disso, também se encontram anexas a este Prospecto os seguintes documentos:

- (a) A Escritura de Emissão de CCI foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo VIII a este Prospecto, a partir da página 639 deste Prospecto;
- (b) A Declaração da Emissora foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo IX a este Prospecto, a partir da página 699 deste Prospecto;
- (c) A Declaração do Custodiante foi incorporada como anexo a este Prospecto, conforme constante do Anexo X a este Prospecto, a partir da página 709 deste Prospecto.

É RECOMENDADA AOS INVESTIDORES A LEITURA DESTES PROSPECTO E DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, A PARTIR DA PÁGINA 15 DESTES PROSPECTO, BEM COMO A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO CONSTANTE DOS FORMULÁRIOS DE REFERÊNCIA DA SECURITIZADORA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

16 IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES ENVOLVIDAS

1. Emissora	2. Coordenador Líder
OPEA SECURITIZADORA S.A. Rua Hungria, nº 1.240, conjunto 12, Jardim Europa CEP 01455-000, São Paulo - SP At.: Flávia Palácios Tel.: (11) 4270-0130 E-mail: securitizadora@opea.com.br	ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61 CEP 01453-000, São Paulo - SP At.: Mercado de Capitais Tel.: (11) 3170- 2000 E-mail: mercado.capitais@abcbrasil.com.br
3. Agente Fiduciário	4. Instituição Custodiante
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)
5. Assessor Jurídico da Devedora	6. Assessor Jurídico do Coordenador Líder
NFA ADVOGADOS Rua Olimpíadas, nº 134, 9º andar, Vila Olímpia CEP 04551-000, São Paulo - SP At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari Telefone: (11) 3047-0777 E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br Website: https://negraoferrari.com.br/	MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.200, 5º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Raphael Zono Tel.: (11) 3150-7414 E-mail: rzono@machadomeyer.com.br Website: www.machadomeyer.com.br
7. Auditores Independentes da Emissora	8. Auditores Independentes da Devedora
GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Itaim Bibi São Paulo - SP At.: Sr. Rafael Dominguez Barros Telefone: (11) 3886-5100	Para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA. Avenida Luiz Eduardo Toledo Prado, nº 900, Torre 2 CEP 14027-250, Ribeirão Preto - SP At.: Wagner dos Santos Junior Tel.: (16) 3797-5403 E-mail: wagner.santos@br.ey.com Website: http://www.ey.com
9. Escriturador	10. Agente de Liquidação
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP: 05425-020, São Paulo – SP A/C.: Sra. Eugênia Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: agentefiduciario@vortex.com.br; pu@vortex.com.br (para fins de precificação)

11. Devedora e Avalistas

SÃO BENEDITO S.A.

Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde
CEP 78050-020, Cuiabá - MT
At.: Valnildo Alves de Andrade Filho
Tel.: (65) 3056-7300
E-mail: valnildo.alves@saobenedito.com.br

MMF INVESTIMENTOS LTDA.

Rua da Cereja, nº 522, Terreo, Bosque da Saúde
CEP 78050-020, Cuiabá - MT
At.: Marcos Antonio Maluf
Tel.: (65) 3056-7300
E-mail: marcos.maluf@saobenedito.com.br

MARCOS ANTÔNIO MALUF

Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde
CEP 78050-020, Cuiabá - MT
At.: Marcos Antonio Maluf
Tel.: (65) 3056-7300
E-mail: marcos.maluf@saobenedito.com.br

LEONARDO CHICRE MALUF

Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde
CEP 78050-020, Cuiabá - MT
At.: Leonardo Chicre Maluf
Tel.: (65) 3056-7300
E-mail: leonardo.maluf@saobenedito.com.br

16.1. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a securitizadora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM

Para fins do disposto no Anexo E da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Securitizadora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos junto do Coordenador Líder nos seguintes endereços:

Securitizadora:

<https://www.opecapital.com/> (neste *website*, no canto superior direito “menu” ir em “Emissões” buscar pela 510ª emissão de CRI e em seguida localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou “Lâmina da Oferta”, conforme o caso);

ABC: **<https://www.abcbrasil.com.br/abc-corporate/investment-banking/mercado-de-capitais-dcm/ofertas-de-renda-fixa/>** (neste *website* pesquisar por “CRI São Benedito - 510ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.” e então, localizar o documento desejado).

CVM/B3 (Fundos NET):

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na parte inferior da página principal, dentro da coluna “Principais Consultas”, clicar em “Ofertas Públicas”, na sequência clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Consulta de Informações”. Na página do Sistema de Registro de Ofertas, localizar o campo de busca “Valor Imobiliário” e selecionar “Certificados de Recebíveis Imobiliários”, buscar, dentro do campo “Emissor”, por “nome da securitizadora”, bem como certificar-se que os campos “Período Criação Processo” e “Período Criação Registro” estão sem preenchimento, na sequência clicar em “Filtrar” e selecionar a presente Emissão pelo símbolo constante na coluna “Ações” e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

B3: **https://www.b3.com.br/pt_br/** (neste *website*, acessar em “Produtos e Serviços” o campo “Renda Fixa”, em seguida clicar em “Títulos Privados” – “Saiba mais”, selecionar “CRA”, e no campo direito em “Sobre o CRI”, selecionar a opção “CRIs listados”. No campo de buscar, digitar Opea Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por “Emissão: 510”. Posteriormente clicar em “Informações Relevantes”, selecionar ano da emissão da oferta e em seguida

em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 510ª Emissão, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A.).

16.2. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c" da Resolução CVM 160, a declaração da Securitizadora de que seu registro de emissor encontra-se atualizado perante a CVM e consta do Anexo IX a este Prospecto.

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

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

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



17 OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Não Aplicável.



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA SEÇÃO FORAM OBTIDAS E COMPILADAS DE FONTES PÚBLICAS (RELATÓRIOS ANUAIS, WEBSITES DA DEVEDORA E DA CVM, JORNAIS, ENTRE OUTROS) CONSIDERADAS SEGURAS PELA EMISSORA E PELO COORDENADOR LÍDER E DEVEM SER LIDAS EM CONJUNTO COM AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E/OU INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR, DA DEVEDORA, INCORPORADAS POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

Descrição de fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios da Devedora

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional.

As mudanças no cenário macroeconômico, incluindo políticas fiscais e monetárias, bem como a taxa de crescimento da economia do país podem impactar diretamente a performance do setor que a Devedora atua, pois este é influenciado diretamente pelo nível de emprego e disponibilidade de renda das famílias, taxas de juros e disponibilidade de crédito tanto para compradores como para financiamento às obras, além do nível de confiança das pessoas como um todo, dado que a compra de imóvel exige que o comprador tenha, além de capacidade atual de pagamento, confiança que a terá no futuro para honrar o pagamento do financiamento imobiliário.

Além disso, um ambiente econômico desfavorável pode impactar a realização do repasse bancário e aumentar a quantidade de rescisões contratuais. Os contratos de vendas celebrados pela Devedora preveem a retenção de valores pagos por desistência da compra. Contudo, a tendência de decisões recentes do poder judiciário brasileiro em relação à rescisão dos contratos de compra e venda imobiliária é no sentido de obrigar as empresas do setor a devolver aos compradores quase que a totalidade dos montantes pagos pelo imóvel objeto de rescisão, o que pode gerar impactos financeiros negativos para a Devedora, que, além do eventual desembolso de tais montantes, poderá reconhecer baixa em potenciais recebíveis futuros.

Os fatores macroeconômicos que afetam os negócios imobiliários da devedora incluem: (i) o ciclo imobiliário, que envolve a oferta ou lançamento de novos empreendimentos em relação à disponibilidade de terrenos e ao interesse do mercado por imóveis, seja para moradia ou investimento; (ii) a legislação urbanística, como o plano diretor e a lei de uso e ocupação do solo; (iii) o crédito imobiliário e as políticas públicas, como o FGTS e programas como o Minha Casa Minha Vida, que ajudam a impulsionar o setor e reduzir o déficit habitacional; (iv) benefícios fiscais, especialmente o Regime Especial de Tributação, que foi favorecido na reforma tributária; (v) o nível de emprego e renda da população, que determinam a capacidade de compra de imóveis por consumidores e investidores; (vi) a taxa de juros (SELIC), que afeta diretamente o custo do crédito imobiliário; e (vii) a inflação, que impacta os custos dos insumos utilizados na construção civil.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS FATORES MACROECONÔMICOS QUE EXERCEM INFLUÊNCIA SOBRE OS NEGÓCIOS DA DEVEDORA, VIDE ITEM 4 DESTA PROSPECTO.

Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

A Devedora e suas controladas não celebraram contratos não diretamente relacionados com suas atividades operacionais durante os 3 (três) últimos exercícios sociais.

Descrição dos negócios, processos produtivos e mercados de atuação da Devedora

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE OS NEGÓCIOS, PROCESSOS PRODUTIVOS E MERCADOS DE ATUAÇÃO DA DEVEDORA, VIDE ITEM 12.5 DESTA PROSPECTO.

Abaixo, seguem informações adicionais acerca da Devedora:

Fatores Macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da Devedora

Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira é marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil. A Devedora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e, portanto, não pode prevêê-las.

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

Efeitos da Política Anti-Inflacionária: Historicamente, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e por consequência sobre a Devedora.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora e, ainda, a qualidade da presente Emissão.

Tributário: A criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Devedora a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

Descrição dos contratos relevantes celebrados pela Devedora

A Devedora mantém contratos de financiamento de obras e repasse com instituições financeiras nacionais, bem como contratos de fornecimento de materiais com fornecedores estratégicos para a execução dos empreendimentos.

Overview São Benedito

Visão Geral

A marca São Benedito iniciou suas atividades no ano de 1983, possuindo mais de 40 anos de atuação no mercado imobiliário. Ao longo desse período, a companhia acumulou mais de 1,5 milhão de metros quadrados construídos, consolidando forte presença na região do Centro-Oeste, especialmente no Mato Grosso.

A empresa é referência no setor imobiliário em Mato Grosso, o diferencial está na atuação de uma equipe própria de engenheiros e arquitetos, assegurando alto padrão construtivo, cumprimento rigoroso de prazos e excelência técnica em cada etapa do processo.

Além do reconhecimento no estado, o mesmo ocorre em toda a região do Centro-Oeste, sendo uma das maiores e mais respeitadas construtoras do Centro-Oeste, com mais de 50 grandes empreendimentos construídos e mais de 5 mil moradias entregues em Cuiabá.

Certificados



Gestão da Qualidade de Empresas de Serviços e de Obras na Construção Civil



Sistema de Gestão Ambiental



Sistema de Gestão Ambiental



Certificado PBQP-H Nível A - Atesta qualidade e produtividade



Sistema de Gestão de Saúde e Segurança Ocupacional



Top Quality - Única construtora de Mato Grosso que recebeu esse prêmio em 2024

Destaques

Mais de 5.255 Clientes

Mais de 1,5 milhões m² construídos

55 Empreendimentos

Maiores torre residencial do Centro-Oeste

Frentes de atuação

Condomínios verticais (médio e alto padrão):
A empresa foca em edifícios residenciais que se destacam pela localização privilegiada, facilitando a rotina prática e conectada.

Condomínios horizontais (urbanos e de lazer):
Os empreendimentos horizontais tem foco no lazer, com áreas maiores e ótimos ambientes de convivência, que contempla exercício físico e recreação.

Real Estate (locação de imóveis):
Ocorre a aquisição de áreas com potencial de longo prazo para locação e a reserva de unidades próprias para locação.

8

Disclaimer São Benedito & Mercado Garantidora & Grupo Econômico Indicadores Financeiros Estrutura da Operação Contatos e Fatores de Risco

Desde 1983, nossa evolução reflete o desenvolvimento urbano de Mato Grosso.



Fonte: São Benedito.

9

Disclaimer

São Benedito & Mercado

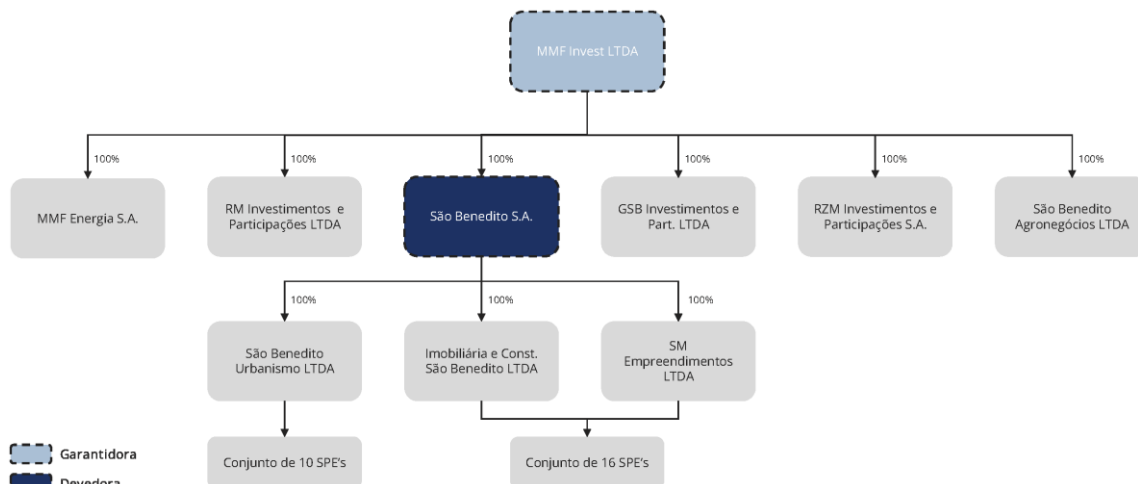
Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Estrutura Societária



Fonte: São Benedito.

10

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Principais Executivos



Omar Maluf
CEO
Desde 2012



Valnildo Alves
CFO
Desde 2016



Amir Maluf
Marketing e Locação
Desde 2012



Leonardo Maluf
Jurídico
Desde 2012



Mikhail Maluf
Clientes e Patrimônio
Desde 2012



Antolne Motran
Obras e Suprimentos
Desde 1983



Danilo Zanetti
Incorporação
Desde 2021



Gilson Porto
Produtos
Desde 2024

Fonte: São Benedito.

11

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Track Record



Ed. Royal President
Quilombo – Cuiabá/MT
Área Construída Total: 30.118,36 m²
VGV Total: 113,2 MM
Preço médio do M²: 3,8 mil
98% Vendido
2% Locado



Ed. American Diamond
Jardim das Américas – Cuiabá/MT
Área Construída Total: 46.594,59 m²
VGV Total: 93,3 MM
Preço médio do M²: 3,2 mil
99% Vendido
1% Locado



Ed. Comercial SB Tower
Alvorada – Cuiabá/MT
Área Construída Total: 34.848,58 m²
VGV Total: 105,6 MM
Preço médio do M²: 3,0 mil
93% Vendido
7% Locado



Parque Residencial Beira Rio
Grande Terceiro – Cuiabá/MT
Área Construída Total: 100.158,95 m²
VGV Total: 127,8 MM
Preço médio do M²: 1,3 mil
92% Vendido
8% Locado

Fontes: São Benedito.
Notas: (1) Os imóveis foram escolhidos por critérios de maior Valor Geral de Venda e sem estoque.

12

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Track Record



+40 empreendimentos em Cuiabá

Mais de R\$ 1,5 Bi em VGV

Forte Expertise em Cuiabá

Empreendimento	Localização	VGV	Custo da Obra	Lucro Bruto	Margem Bruta
American Diamond	Cuiabá/MT	150.484.893	58.632.282	80.039.547	53,19%
Resid. Beira Rio	Cuiabá/MT	111.563.250	39.725.900	63.079.635	56,54%
Royal President	Cuiabá/MT	113.156.859	46.179.126	58.094.920	51,34%
Pq. Pantanal III	Cuiabá/MT	93.311.951	31.769.232	54.217.731	58,10%
SB Tower	Cuiabá/MT	105.647.504	45.914.486	51.439.689	48,69%
Pq. Pantanal II	Cuiabá/MT	75.696.105	18.643.764	51.110.197	67,52%
Jardim Beira Rio	Cuiabá/MT	127.812.317	72.867.060	44.911.990	35,14%
Jd. d'América	Cuiabá/MT	73.287.967	31.163.081	36.371.781	49,63%
Alvorada Cuiabá	Cuiabá/MT	75.315.616	34.626.148	34.777.192	46,18%
SB Medical Business Center	Cuiabá/MT	76.232.208	36.271.962	33.976.018	44,57%
Riviera Duque de Caxias	Cuiabá/MT	62.970.822	30.248.566	27.779.046	44,11%
Goiabeiras Tower	Cuiabá/MT	45.599.558	13.382.601	28.637.392	62,80%
Riviera Goiabeiras	Cuiabá/MT	56.366.599	27.051.336	24.890.485	44,16%
Top Tower Center	Cuiabá/MT	42.907.738	14.903.185	24.636.296	57,42%
Resid. Cuiabá Central Parque	Cuiabá/MT	41.533.737	16.640.662	21.632.677	52,08%
Ed. Via Ipiranga	Cuiabá/MT	39.090.839	17.083.294	18.938.914	48,45%
Total		1.424.633.055	608.868.640	654.533.508	46,94%

+4 empreendimentos na praça Rondonópolis, +1 Sinop e +1 Chapada dos Guimarães

Expertise em gerar lucro através de empreendimentos imobiliários

Fontes: São Benedito.

13

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Mercado



Mercado Imobiliário – Brasil



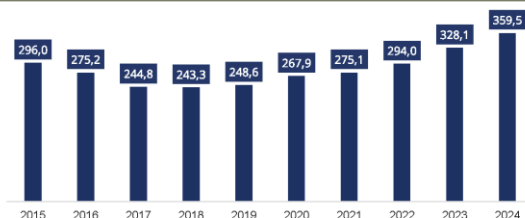
Visão Geral

O Cenário do Mercado Imobiliário brasileiro é altamente relacionado com a taxa de juros e acesso ao crédito. Atualmente, mesmo com taxa de juros elevados, o mercado imobiliário brasileiro segue em **trajetória de crescimento**.

O lançamento de imóveis do 2º trimestre de 2025 **aumentou 11,40%** em relação ao mesmo período do ano anterior, na análise de valor a alta foi de 19,10%. Esse aumento foi impulsionado pelos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), que registraram crescimento de 11,9% e também pelo segmento de Médio e Alto Padrão (MAP), com avanço de 8,30%.

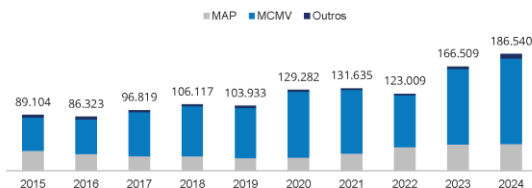
Nesse sentido, os números reforçam a força e a resiliência do setor imobiliário, que segue crescendo e contribuindo para a geração de empregos e o desenvolvimento do país.

PIB de Construção Civil – R\$ Bi

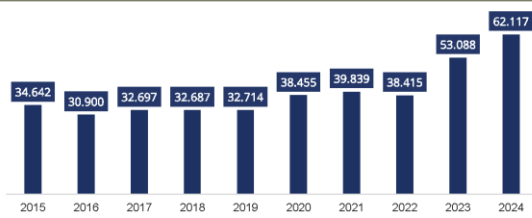


Fonte: Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRACIM).

Unidades Vendidas

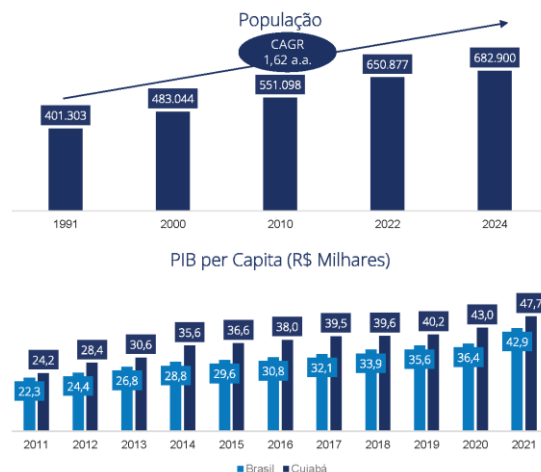


Valor Real de Venda – R\$ MM



15

Cuiabá – Mato Grosso



Fonte: IBGE e Prefeitura de Cuiabá.

Destaques

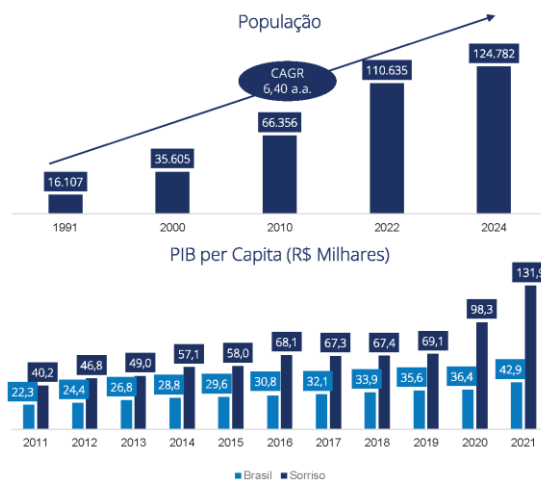
- ✓ Polo logístico, conectando regiões do agronegócio para escoamento
- ✓ Capital do estado líder na produção de soja, milho e carne bovina
- ✓ 7º maior PIB per capita entre as capitais do País
- ✓ Alto investimento em infraestrutura, com foco na mobilidade urbana
- ✓ Alta de 20,10% no financiamento imobiliário em 2024

Indicadores Chaves

- ➔ IDH: 0,785 – Muito Alto
- ➔ Escolarização (6 a 14 anos): 96,33%
- ➔ PIB (2021): R\$ 29,74 Bilhões

16

Sorriso – Mato Grosso



Fonte: IBGE e Agência Brasil.

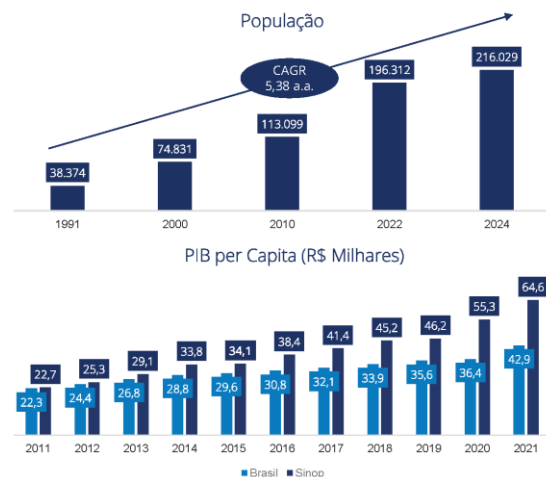
Destaques

- ✓ Crescimento populacional de 66,30% entre 2010 e 2022
- ✓ Faz parte das cidades que mais cresceram no Brasil
- ✓ Maior produtora individual de soja do mundo
- ✓ Produção agrícola de R\$ 7,2 bilhões no ano de 2024
- ✓ Saldo de + 1.496 empregos em janeiro de 2025

Indicadores Chaves

- ➔ IDH: 0,744 - Alto
- ➔ Escolarização (6 a 14 anos): 98,85%
- ➔ PIB (2021): R\$ 12,52 Bilhões

17



Fonte: IBGE e Prefeitura de Sinop.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

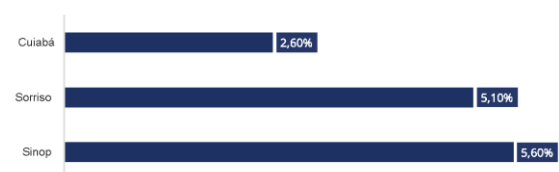
Contatos e Fatores de Risco

18

Mercado Imobiliário – Cuiabá, Sinop e Sorriso



Taxa de Crescimento Domiciliar – (a.a. entre 2010 e 2024)



Fonte: IBGE e Prefeitura de Sinop. Estudo realizado em 2024.

Nota: (1) Anos 2010 a 2024 em R\$ 2.713,20 e R\$ 8.130,00.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

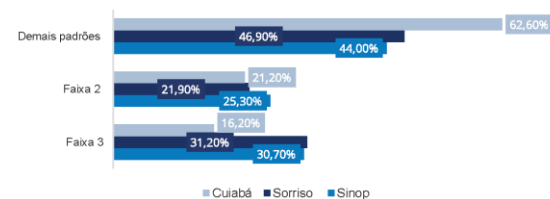
Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

19

Domicílios por Faixa⁽¹⁾

Empreendimentos

Em Execução e Lançamentos



Empreendimentos em Execução



My SB Beira Rio Torres A, B e C
 Cuiabá/MT
 Lançamento: Julho de 2022
 Término da Obra: Agosto de 2026
 Área útil por Apto: 52 m² a 62 m²
 Preço Médio por unidade: 496,6 mil
 Preço Médio do M²: 8,6 mil
 96% Vendido
 VGV Total: 253,2 MM
 VGV em Estoque: 9,0 MM+VGV Salão
 Comercial, Vagas: 15,9 MM
 Valores Recebidos: 74,7 MM
 Valores a receber: 153,6 MM
 Custo Total: 108,0 MM
 Custo Incorrido: 92,7 MM
 Custo a Incorrer: 15,3 MM



Vale dos Guimarães
 Chapada dos Guimarães/MT
 Lançamento: Novembro de 2023
 Término da Obra: Março de 2027
 Área útil: a partir de 300 m²
 Preço Médio por unidade: 496,4 mil
 Preço Médio do M²: 1,5 mil
 42% Vendido
 VGV Total: 183,7 MM
 VGV Ex. Permuta: 132,2 MM
 VGV em Estoque: 119,1 MM
 Valores Recebidos: 19,5 MM
 Valores a Receber: 43,1 MM
 Custo Total: 35,0 MM
 Custo Incorrido: 12,5 MM
 Custo a Incorrer: 22,5 MM

Fonte: São Benedito.

21

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Em execução – Raízes e Baalbek



Raízes SB
 Sinop/MT
 Lançamento: Março de 2024
 Término da Obra: Agosto de 2029
 Área útil por Apto: 194 a 766 m²
 Preço Médio por unidade: 3,9 MM
 Preço Médio por M²: 17,2 mil
 33% Vendido
 VGV Total: 513,3 mil
 VGV Ex. Permuta: 443,3 MM
 VGV em Estoque: 342,2 MM
 Valores Recebidos: 19,3 MM
 Valores a Receber: 81,8 MM
 Custo Total: 150,0 MM
 Custo Incorrido: 15,2 MM
 Custo a Incorrer: 134,8 MM



Baalbek
 Cuiabá/MT
 Lançamento: Julho de 2022
 Término da Obra: Dezembro de 2027
 Área útil por Apto: 192 m² a 423 m²
 Custo Total: 138,0 MM
 Custo Incorrido: 79,3 MM
 Custo a Incorrer: 58,7 MM
 Preço Médio por M²: 12,7 mil

	Atual	Após Recompra
Preço Médio por unidade	2,9 MM	3,2 MM
% de Venda	88%	68%
VGV Total	355,2 MM	389,8 MM
VGV Ex. Permuta	324,4 MM	359,0 MM
VGV Estoque	55,2 MM	130,2 MM
Recebidos	116,6 MM	73,4 MM
A Receber	152,7 MM	155,4 MM

Fonte: São Benedito.

22

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Pipeline de Lançamentos



AYA Confort Home

Jd. Aclimação – Cuiabá/MT

Lançamento: Maio de 2025

Término da Obra: Junho de 2029

Área Útil por Apto: 120,69m² a 121,55m²

Preço Médio por unidade: 1,4 MM

Preço Médio por m²: 11,7 mil

62% Vendido

VGV Total: 135,2 MM

VGV em Estoque: 60,8 MM

Custo Total: 68,0 MM

Fonte: São Benedito.

23

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Garantidora e Grupo Econômico



Overview MMF Invest. LTDA



Energia



- ✓ Pequenas Centrais Hidrelétricas
- ✓ Setor com alta **previsibilidade de receita e segurança**
- ✓ Atua com desenvolvimento, construção e operação
- ✓ Baixo impacto ambiental
- ✓ **Menores perdas** na transmissão

Agronegócio



- ✓ **28 mil Ha** localizados no MT
- ✓ Avaliação das áreas rurais em **R\$ 700MM**
- ✓ Recria de Bovinos: **18 mil cabeças**
- ✓ Receita aproximada de **R\$ 14MM**
- ✓ Foco na valorização da terra

Urbanismo



- ✓ Sinergia com o **setor imobiliário**
- ✓ **Valorização das áreas**
- ✓ Empreendimento do tipo **Sítio Recreio**
- ✓ Prospeção para novos empreendimentos
- ✓ Início das atividades em **2021**

Shopping e Fitness – Patrimônio da família



- ✓ **20%** de participação no Várzea grande Shopping
- ✓ **35 mil m²** de área bruta locável
- ✓ **11 mil m²** de área disponível para expansão
- ✓ Participação devido a permuta, estratégia de **valorização e liquidação**
- ✓ **Maiores franqueadores do Centro-Oeste**
- ✓ **14 unidades** da bandeira **Smart Fit**

Fonte: São Benedito.

25

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Indicadores Financeiros

Devedora e Fiadora

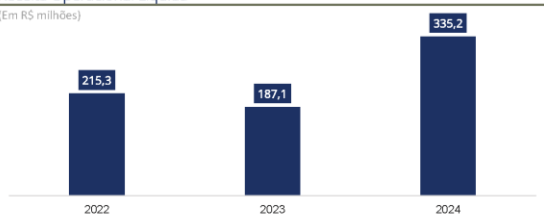


Indicadores Financeiros – São Benedito S.A.⁽¹⁾



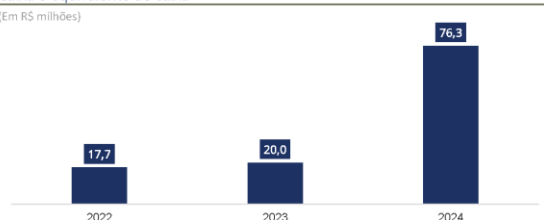
Receita Operacional Líquida

(Em R\$ milhões)



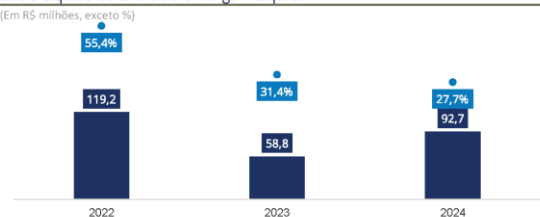
Caixa e equivalente de caixa

(Em R\$ milhões)



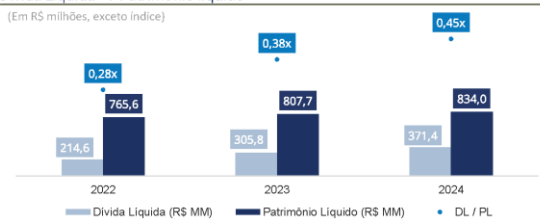
Lucro Líquido do exercício e Margem Líquida⁽²⁾

(Em R\$ milhões, exceto %)



Dívida Líquida⁽³⁾ / Patrimônio Líquido

(Em R\$ milhões, exceto índice)



Fonte: São Benedito.

Nota: (1) Os dados se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023, 2024. (2) Margem Líquida corresponde à divisão do lucro líquido do exercício pela receita operacional líquida. (3) Dívida Líquida é uma medida não controlada e corresponde aos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) devidos da caixa e equivalentes de 27

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

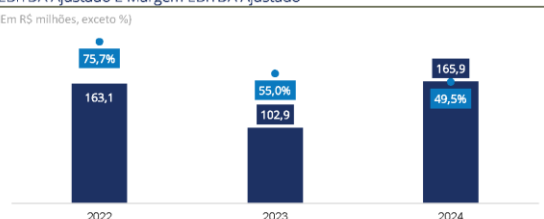
Contatos e Fatores de Risco

Indicadores Financeiros – São Benedito S.A.⁽¹⁾



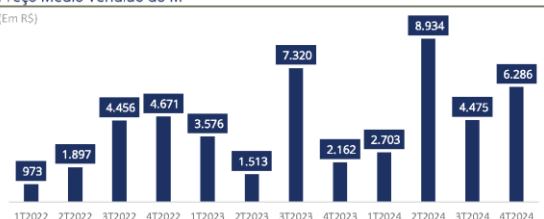
EBITDA Ajustado E Margem EBITDA Ajustado⁽²⁾

(Em R\$ milhões, exceto %)



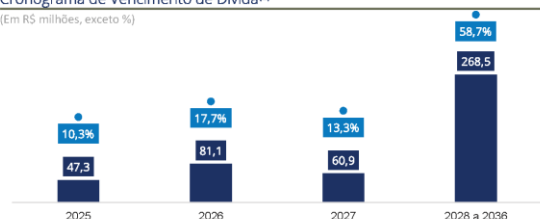
Preço Médio Vendido do M²

(Em R\$)



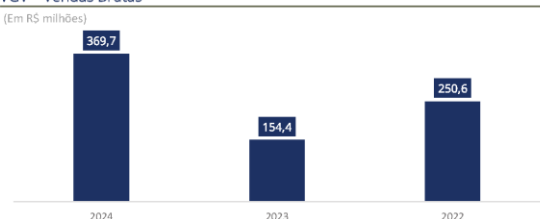
Cronograma de Vencimento de Dívida⁽²⁾

(Em R\$ milhões, exceto %)



GVV – Vendas Brutas

(Em R\$ milhões)



Fonte: São Benedito.

Nota: (1) Os dados se referem aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023, 2024. (2) Margem EBITDA Ajustado corresponde à divisão do EBITDA Ajustado pelo lucro líquido do exercício. (3) Dívida Líquida é uma medida não controlada e corresponde aos empréstimos e financiamentos (circulante e não circulante) devidos da caixa e equivalentes de 27

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

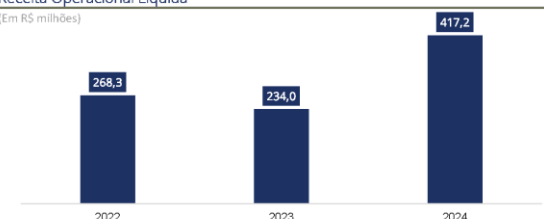
Contatos e Fatores de Risco

Indicadores Financeiros – MMF Invest LTDA



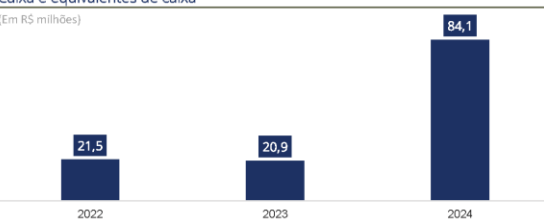
Receita Operacional Líquida

(Em R\$ milhões)



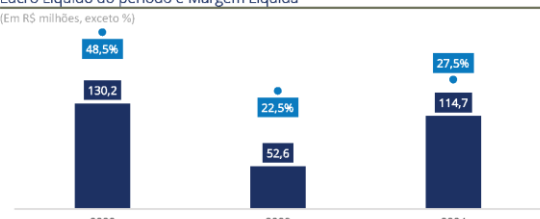
Caixa e equivalentes de caixa

(Em R\$ milhões)



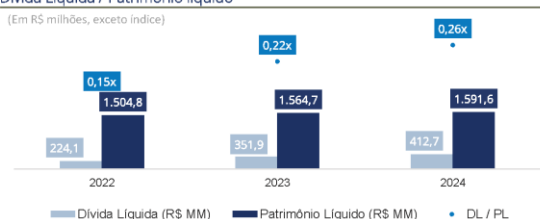
Lucro Líquido do período e Margem Líquida

(Em R\$ milhões, exceto %)



Dívida Líquida / Patrimônio Líquido

(Em R\$ milhões, exceto índice)



Fonte: São Benedito.

Disclaimer

São Benedito & Mercado

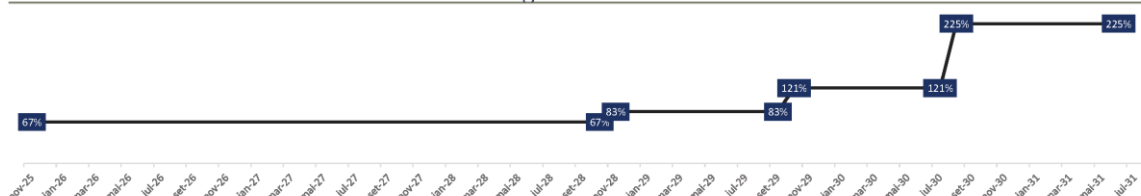
Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

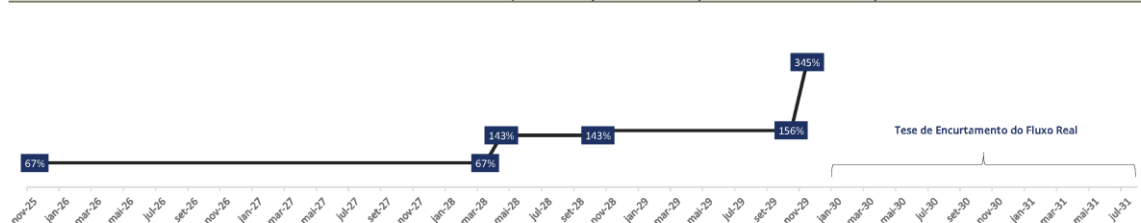
Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Índice de Cobertura Somente AFI – Com Curva Programada



Índice de Cobertura Somente AFI – Com Curva Esperada (Cashsweep dos Dividendos)



33

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

Índice de Cobertura

Total de Garantias

		AF de imóveis 100mm	CF Baalbek 158 mm	CF Raízes 227 mm	
		Conta	Baalbek	Raízes	
		VG V Estoque + VG V Receber	R\$ 285.617.715,00	R\$ 440.102.258,00	
		(-) Custo incorrer	(R\$ 58.741.305,00)	(R\$ 131.339.674,00)	
		(-) Saldo Plano Empresário	(R\$ 28.077.450,00)	-	
		(-) Projeção Juros Plano Empresário	(R\$ 20.360.015,00)	(R\$ 50.723.682,00)	
		(-) Outras deduções	(R\$ 19.993.240)	(R\$ 30.807.158,00)	
		Resultado	R\$ 158.445.705,00	R\$ 227.231.744,00	
Lista de Imóveis	Localização	Avaliação São Benedito	Mercado	Ordenada (80%)	Forçada (65%)
Terreno	Cuiabá - MT	R\$ 27.320.088,00	R\$ 17.860.000,00	R\$ 14.288.000,00	R\$ 11.609.000,00
Empreendimento Parque Pantanal II	Cuiabá - MT	R\$ 13.120.734,00	R\$ 12.500.000,00	R\$ 10.000.000,00	R\$ 8.125.000,00
Galpão Comercial	Cuiabá - MT	R\$ 43.568.958,00	R\$ 37.780.000,00	R\$ 30.224.000,00	R\$ 24.557.000,00
Empreendimento Park Libano	Cuiabá - MT	R\$ 10.081.127,00	R\$ 9.170.000,00	R\$ 7.336.000,00	R\$ 5.960.500,00
Prédio Comercial	Cuiabá - MT	R\$ 29.499.267,00	R\$ 22.950.000,00	R\$ 18.360.000,00	R\$ 14.917.500,00
Total		R\$ 123.590.173,00	R\$ 100.260.000,00	R\$ 80.208.000,00	R\$ 65.169.000,00

34

Disclaimer

São Benedito & Mercado

Garantidora & Grupo Econômico

Indicadores Financeiros

Estrutura da Operação

Contatos e Fatores de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

ANEXO I	Cópia da ata da Aprovação Societária da Devedora
ANEXO II	Cópia das atas das Aprovações Societárias dos Avalistas
ANEXO III	Cópia do Estatuto Social da Securitizadora
ANEXO IV	Cópia do Estatuto Social da Devedora
ANEXO V	Cópia dos contratos sociais dos Avalistas
ANEXO VI	Termo de Securitização e Aditamento assinados
ANEXO VII	Termo de Emissão e Aditamento assinados
ANEXO VIII	Escritura de Emissão de CCI e Aditamento assinados
ANEXO IX	Declaração da Emissora
ANEXO X	Declaração da Instituição Custodiante
ANEXO XI	Demonstrações Financeiras da Devedora

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO I

Cópia da Ata da Aprovação Societária da Devedora

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

SÃO BENEDITO S.A.
CNPJ 37.517.596/0001-01
NIRE 51300020840

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 29 DE OUTUBRO DE 2025**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 29 dias do mês de outubro de 2025, às 10h30, na sede social da **SÃO BENEDITO S.A. (“Companhia”)**, localizada na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, Andar 2, Sala 1, Bosque da Saúde, CEP 78050-020.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia nos termos do Artigo 124, § 4º da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (**“Lei das Sociedades por Ações”**), tendo em vista a presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes do Livro de Presença de Acionistas.
3. **MESA: Presidente** – Omar Benedito Maluf; **Secretário** – Marcos Antônio Maluf.
4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) a realização pela Companhia, de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro (**“Operação”**), mediante **(a)** a emissão de notas comerciais escriturais (**“Emissão”** e **“Notas Comerciais”** ou **“Notas Comerciais Escriturais”**, respectivamente), na forma do *“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.”*, a ser celebrado entre, dentre outros, a Companhia e a Securitizadora (conforme definido abaixo) (**“Termo de Emissão”**), a serem subscritas pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001 (**“Securitizadora”**); **(b)** a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliário (**“CCI”**), decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, na forma do *“Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças”* (**“Escritura de Emissão de CCI”**); e **(c)** a vinculação da CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.”*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário (**“Termo de Securitização”**);

(ii) a constituição, pela Companhia, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Companhia no âmbito da Operação (**“Obrigações Garantidas”**), incluindo (ii.1) a outorga de alienação fiduciária pela Companhia, de imóveis urbanos, residenciais e comerciais (**“Imóveis Garantia”**), nos termos previstos no “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças”, a serem celebrados entre a Companhia, a Securitizadora e as demais alienantes (**“Alienação Fiduciária de Imóveis”** e **“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”**, respectivamente); (ii.2) alienação fiduciária, sob condição suspensiva, pela Companhia, (a) da totalidade das quotas de titularidade da Companhia e de emissão da SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.471.701/0001-98 (**“SPE Baalbek”**) e da SB CONSTRUÇÃO 05 LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.575.488/0001-74 (**“SPE Raízes”**, e, quando em conjunto com a SPE Baalbek, as **“SPEs”**); e (b) de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Companhia, durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo), bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPEs que sejam porventura atribuídas à Companhia ou a qualquer terceiro seja de que forma for, sendo eles novos sócios ou eventuais sucessores legais, incluindo, sem limitação, por meio de bonificações, desmembramentos ou grupamentos de quotas, consolidação, fusão, aquisição, permuta de quotas, reorganização societária, as quais, caso sejam emitidas, subscritas ou adquiridas, integrarão a garantia nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (**“Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente”**); e (III.2) cessão fiduciária, pela Companhia, (a) dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Companhia ou a qualquer terceiro em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital; e (b) de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à conta vinculada a ser descrita no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (**“Conta Vinculada”**), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, incluindo: (i) os pagamentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Companhia, em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os respectivos direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital) ou reembolso de capital (quaisquer dessas hipóteses, **“Pagamentos de Dividendos”**), sendo certo que os recursos

decorrentes dos Pagamentos de Dividendos, incluindo os recursos depositados na Conta Vinculada, em decorrência dos Investimentos Permitidos, deverão ser direcionados, pelo Securitizadora, por conta e ordem da Companhia, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, a ser prevista no Termo de Emissão, conforme aplicável; e (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, a serem depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes das aplicações financeiras permitidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“**Investimentos Permitidos**” e “**Cessão Fiduciária**”, respectivamente), nos termos previstos no “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos das Quotas e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Companhia, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as SPEs (“**Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs**” e “**Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas**”, respectivamente); (ii.4) a constituição de fundo recursos necessários para fazer frente ao pagamento de despesas da Operação durante a Operação (“**Fundo de Despesas**”), na forma prevista no Termo de Emissão; e (ii.5) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Companhia no âmbito da Operação, em favor da Securitizadora (“**Garantias Adicionais**”), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto (“**Documentos da Operação**”);

(iii) a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário;

(iv) a autorização à Diretoria da Companhia para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação; e

(v) a ratificação dos atos praticados pela Diretoria da Companhia referentes à Operação.

5. DELIBERAÇÕES: após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os acionistas deliberaram, por unanimidade de votos e sem restrições:

(i) aprovar a Emissão das Notas Comerciais pela Companhia, com as seguintes características e condições principais, e que serão detalhadas e reguladas por meio da celebração do Termo de Emissão, bem como a realização da Operação pela Companhia, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários:

(a) **Número de Emissão:** a Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de notas comerciais da Companhia;

(b) **Número de Séries:** a Emissão das Notas Comerciais será realizada em série única;

- (c) **Valor Total da Emissão:** o valor total da Emissão é de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão, abaixo definida;
- (d) **Valor Nominal Unitário:** o valor nominal unitário das Notas Comerciais será de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, abaixo definida;
- (e) **Quantidade de Notas Comerciais:** serão emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) Notas Comerciais;
- (f) **Distribuição Parcial.** Será admitida distribuição parcial das Notas Comerciais Escriturais, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“**Montante Mínimo**”). Caso o Montante Mínimo seja atingido e não seja distribuída a totalidade das Notas Comerciais Escriturais até o final do prazo de colocação das Notas Comerciais Escriturais, as Notas Comerciais Escriturais que não forem colocadas junto aos Investidores Qualificados no âmbito da Oferta, serão canceladas pela Emitente (“**Distribuição Parcial**”);
- (g) **Destinação dos Recursos:** os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da Emissão das Notas Comerciais serão integralmente utilizados para custeio de despesas imobiliárias, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Companhia e/ou suas controladas, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (h) **Local de Emissão:** para todos os fins e efeitos legais, o local da Emissão das Notas Comerciais é a cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso;
- (i) **Data de Emissão:** a data de emissão das Notas Comerciais será aquela prevista no Termo de Emissão;
- (j) **Prazo e Data de Vencimento:** as Notas Comerciais terão o prazo previsto no Termo de Emissão;
- (k) **Comprovação de Titularidade:** para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais será definida conforme o registro realizado pelo Escriturador, observado o disposto na Lei n.º 14.195/2021 e no Termo de Emissão;
- (l) **Registro para Colocação e Negociação:** a colocação das Notas Comerciais será realizada de forma privada exclusivamente para a Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não; e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral,

sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, ressalvada a possibilidade de negociação privada;

(m) Subscrição: as Notas Comerciais serão subscritas pela Securitizadora, mediante a assinatura do respectivo boletim de subscrição;

(n) Resgate Antecipado Facultativo Total: A Companhia poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, e consequentemente dos CRI (“**Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais**”), a qualquer momento, e sem limitação máxima de valor a ser resgatado, a partir do 24^a (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão;

(o) Amortização Extraordinária Facultativa: A Companhia poderá realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, e sem limitação máxima de valor a ser amortizado, a partir do 24^a (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais;

(p) Oferta de Resgate Antecipado: A Companhia poderá oferecer, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, oferta facultativa de resgate antecipado total das Notas Comerciais e, por consequência, dos CRI (sendo vedada, em qualquer caso, a oferta facultativa de resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais efetivamente resgatadas, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão;

(q) Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento Dividendos: A Companhia deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais, e, consequentemente dos CRI, caso as SPEs depositem na Conta Vinculada valores decorrentes dos Pagamentos de Dividendos realizados de forma extraordinária, em datas diferentes àquelas indicadas no Termo de Emissão, conforme apurado pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora por meio de conferência do extrato da Conta Vinculada, observados os termos e condições estabelecidos no Termo de Emissão, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais (“**Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos**”);

1.1.1. Amortização Extraordinária Compulsória: A Emitente, desde já, autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) em razão do pagamento de quaisquer valores relacionados ao Valor de Venda na amortização das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão, em cada Data de Pagamento das Notas Comerciais Escriturais, se aplicável, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais (“**Amortização Extraordinária Compulsória**”);

- (r) **Garantia Fidejussória:** as Notas Comerciais contarão com garantia fidejussória, na forma de aval, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (s) **Garantias Reais:** as Notas Comerciais contarão com garantia real, representada pela Alienação Fiduciária de Imóveis, pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e pela Alienação Fiduciária de Participações, conforme definido e na forma prevista no Termo de Emissão e nos Documentos da Operação;
- (t) **Outras Garantias:** as Notas Comerciais terão ainda, como garantia, a constituição de Fundo de Despesas, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (u) **Data de Integralização:** qualquer data que ocorrer uma integralização de Notas Comerciais pela Securitizadora, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (v) **Integralização:** as Notas Comerciais serão integralizadas por meio de transferência eletrônica, em moeda corrente nacional, exclusivamente com recursos oriundos de integralizações dos CRI, pelo Preço de Integralização, nas respectivas Datas de Integralização, na forma prevista no Termo de Emissão;
- (w) **Vencimento Antecipado:** a Securitizadora poderá considerar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis as obrigações da Companhia decorrentes do Termo de Emissão, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos no Termo de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis estabelecidos no Termo de Emissão;
- (x) **Encargos Moratórios:** em caso de mora de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Emissão, a Companhia ficará, de forma imediata e independentemente de qualquer notificação, pelo período que decorrer da data da efetivação da mora até a efetiva liquidação da dívida, sujeita ao pagamento dos seguintes encargos moratórios, calculados, cumulativamente, da seguinte forma: multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso;
- (y) **Atualização Monetária do Valor Nominal Unitário:** o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (z) **Remuneração:** as Notas Comerciais farão jus a uma remuneração que contemplará juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, acrescida de um *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano (“*Taxa Piso*”), e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, com

base em um ano com 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto”), e será calculada de acordo com a respectiva fórmula constante do Termo de Emissão;

(aa) Amortização do Principal: Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado Total, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais, de Amortização Extraordinária Facultativa e da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos no Termo de Emissão e na legislação aplicável, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais será amortizado em 04 (quatro) parcelas, conforme datas a serem indicadas no Termo de Emissão, até a Data de Vencimento (“**Amortização das Notas Comerciais Escriturais**”);

(bb) Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pela instituição intermediária da Oferta, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Companhia, a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto (“**Procedimento de Bookbuilding**”);

(cc) Periodicidade de Pagamentos: os valores devidos a título de Remuneração das Notas Comerciais serão pagos na periodicidade e de acordo com as respectivas datas de pagamento indicadas no Cronograma de Pagamentos, na forma prevista no Termo de Emissão;

(dd) Forma de Pagamento: os pagamentos devidos pela Companhia em decorrência da Operação serão efetuados na forma prevista no Termo de Emissão;

(ee) Classificação de Risco: as Notas Comerciais não serão objeto de classificação de risco (*rating*);

(ff) Repactuação: não haverá repactuação programada das Notas Comerciais; e

(gg) Demais Condições: todos os termos definidos e demais condições específicas da Emissão das Notas Comerciais serão previstas no Termo de Emissão.

(ii) aprovar a constituição pela Companhia, em favor da Securitizadora, da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, da Alienação Fiduciária de Imóveis, da Alienação Fiduciária de Participações e do Fundo de Despesas, bem como das Garantias Adicionais, ficando a Diretoria da Companhia desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iii) aprovar a designação de procuradores da Companhia, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Estatuto Social da Companhia;

(iv) autorizar a Diretoria da Companhia, de forma irrevogável e irretratável, a praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à estruturação, implementação e conclusão da Operação e da Emissão, incluindo, sem limitação: (a) negociar, celebrar e executar todos os Documentos da Operação, bem como quaisquer aditamentos, retificações, anexos e outros instrumentos que venham a alterar, complementar ou substituir os termos, condições e características da Operação e da Emissão, abrangendo, exemplificativamente, a emissão de novos instrumentos de dívida para a formação ou recomposição do lastro; (b) definir e ajustar o valor total da Operação e o número de séries dos títulos a serem emitidos; (c) contratar quaisquer prestadores de serviços profissionais, técnicos ou de apoio necessários à Operação e à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; (d) requerer e obter quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; (e) cumprir e implementar todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e (f) designar procuradores, com os poderes necessários e específicos, a um ou mais procuradores para a prática de quaisquer atos relacionados à Operação e à Emissão, por todo o período de duração da Operação ou não, conforme necessário; e

(v) ratificar todos os atos praticados pela Diretoria da Companhia até a presente data para fins de realização da Emissão e da Operação.

6. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a assembleia, lavrando-se a presente ata na forma de sumário, conforme o Artigo 130, § 1º da Lei das Sociedades por Ações, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Certificamos que a presente é cópia fiel da ata original lavrada em livro próprio.

Cuiabá/MT, 29 de outubro de 2025.

Mesa:

OMAR BENEDITO MALUF

Presidente

MARCOS ANTONIO MALUF

Secretário

Acionistas:

MMF INVEST LTDA.

(por Marcos Antônio Maluf)

(Última página e página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da São Benedito S.A. realizada em 29 de outubro de 2025)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: GWGED-TXYKD-E7M2D-KRKVB

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Omar Benedito Maluf (CPF ***.491.041-**)

Marcos Antonio Maluf (CPF ***.219.831-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/GWGED-TXYKD-E7M2D-KRKVB>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

ANEXO II

Cópia das Atas das Aprovações Societárias dos Avalistas

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

MMF INVEST LTDA.
CNPJ 21.637.306/0001-23
NIRE 51.201.456.186

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 29 DE OUTUBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL:** aos 29 dias do mês de outubro de 2025, às 11h00, na sede social da **MMF INVEST LTDA. (“Sociedade”)**, localizada na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua da Cereja, nº 522, Sala 2-A, 4º Andar, Edifício Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, CEP 78050-020.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** dispensada a convocação prévia, de acordo com o disposto no Artigo 1.072, §2º, do Código Civil, tendo em vista a presença dos sócios representando a totalidade do capital social da Sociedade.

3. **MESA: Presidente** – Sr. Omar Benedito Maluf; **Secretário** – Marcos Antônio Maluf.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) a realização pela **SÃO BENEDITO S.A.**, sociedade empresarial por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01, com sede na cidade de Cuiabá, no Estado de Mato Grosso, na Rua da Cereja, nº 522, Sala 01, 2º Andar, Edif. Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, CEP 78050-020 (**“São Benedito”**), de uma operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiro (**“Operação”**), mediante (a) a emissão de notas comerciais escriturais pela São Benedito (**“Emissão”** e **“Notas Comerciais”**, respectivamente), na forma do *“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.”*, a ser celebrado entre, dentre outros, a Companhia e a Securitizadora (conforme definido abaixo) (**“Termo de Emissão”**), a serem subscritas pela **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001 (**“Securitizadora”**); (b) a emissão, pela Securitizadora, de cédulas de crédito imobiliário representativas da totalidade dos créditos imobiliários (**“CCI”**), decorrentes das Notas Comerciais, conforme previsto no Termo de Emissão, na forma do respectivo *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças* (**“Escritura de Emissão de CCI”**); e (c) a vinculação da CCI, pela Securitizadora, como lastro dos certificados de recebíveis imobiliários, na forma do *“Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.”*, a ser celebrado entre a Securitizadora e o agente fiduciário (**“Termo de Securitização”**);

(ii) a constituição, pela Sociedade, de determinadas garantias para assegurar o integral e fiel cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela São Benedito no âmbito da Operação (“**Obrigações Garantidas**”), incluindo (ii.1) a outorga de garantia fidejussória, na forma de aval, constituindo-se a Sociedade, em caráter irrevogável e irretratável, na condição de coobrigada, solidariamente com a São Benedito, por todas as Obrigações Garantidas (“**Aval**”), na forma estabelecida no Termo de Emissão; e (ii.2) quaisquer outras garantias que sejam exigidas da Sociedade no âmbito da Operação, em favor da Securitizadora (“**Garantias Adicionais**”), por força e nos termos de todos os instrumentos firmados no âmbito da Operação ou a ela relacionados, que compreendem o Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI, o Termo de Securitização, as garantias e demais instrumentos correlatos, inclusive eventuais aditamentos, os quais deverão ser sempre interpretados em conjunto (“**Documentos da Operação**”);

(iii) a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário;

(iv) a autorização à administração da Sociedade para implementar as medidas necessárias conforme as deliberações a serem tomadas com relação à Operação; e

(v) a ratificação dos atos praticados pela administração da Sociedade referentes à Operação.

5. DELIBERAÇÕES: após o exame, a discussão e a votação das matérias constantes da Ordem do Dia, os sócios deliberaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas:

(i) aprovar a anuência da Sociedade à realização da Operação pela São Benedito, mediante a celebração dos Documentos da Operação pertinentes, inclusive eventuais aditamentos que se fizerem necessários;

(ii) aprovar a constituição pela Sociedade, em favor da Securitizadora, do Aval, bem como das Garantias Adicionais, ficando a administração da Sociedade desde já autorizada a determiná-las e/ou substituí-las no âmbito da Operação, podendo praticar todos e quaisquer atos exigidos para a sua constituição ou substituição, conforme aplicável, na forma estabelecida nos Documentos da Operação;

(iii) aprovar a designação de procuradores da Sociedade, pelo prazo de duração da Operação, para a prática de atos relacionados à Operação, conforme necessário, excetuando qualquer limite previsto no Contrato Social da Sociedade;

(iv) autorizar a administração da Sociedade, de forma irrevogável e irretratável, a praticar todos e quaisquer atos necessários ou convenientes à estruturação, implementação e conclusão da Operação e da Emissão, incluindo, sem limitação: (a) negociar, celebrar e executar todos os Documentos da Operação, bem como quaisquer aditamentos, retificações, anexos e outros instrumentos que venham a alterar, complementar ou substituir os termos, condições e características da Operação e da Emissão, abrangendo, exemplificativamente, a emissão de novos instrumentos de dívida para a formação ou

recomposição do lastro; (b) definir e ajustar o valor total da Operação e o número de séries dos títulos a serem emitidos; (c) contratar quaisquer prestadores de serviços profissionais, técnicos ou de apoio necessários à Operação e à Emissão, incluindo, mas não se limitando a assessores legais, financeiros e contábeis, agentes fiduciários, custodiantes e escrituradores; (d) requerer e obter quaisquer registros, aprovações, licenças e autorizações perante órgãos públicos federais, estaduais e municipais, autarquias, agências reguladoras e serventias extrajudiciais competentes; (e) cumprir e implementar todas as condições precedentes e obrigações estabelecidas nos Documentos da Operação; e (f) designar procuradores, com os poderes necessários e específicos, a um ou mais procuradores para a prática de quaisquer atos relacionados à Operação e à Emissão, por todo o período de duração da Operação ou não, conforme necessário; e

(v) ratificar todos os atos praticados pela administração da Sociedade até a presente data para fins de realização da Operação.

6. **ENCERRAMENTO**: nada mais havendo a tratar e inexistindo qualquer outra manifestação, foi encerrada a reunião, lavrando-se a presente ata, a qual, lida e aceita, foi assinada por todos os presentes.

Cuiabá/MT, 29 de outubro de 2025.

Mesa:

OMAR BENEDITO MALUF

Presidente

MARCOS ANTONIO MALUF

Secretário

Sócios:

MARCOS ANTÔNIO MALUF

MIKHAIL CHARBEL MALUF

AMIR ANTÔNIO MALUF

NATACHA APARECIDA MALUF

LEONARDO CHICRE MALUF

OMAR BENEDITO MALUF

**TATIANA APARECIDA MALUF CORREA DA
COSTA**

(Última página e página de assinaturas da Ata da Reunião de Sócios da MMF Invest Ltda. realizada em 29 de outubro de 2025.)



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: A68DR-NK2FE-SQCST-X2BNQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Omar Benedito Maluf (CPF ***.491.041-**)

Marcos Antonio Maluf (CPF ***.219.831-**)

Mikhail Charbel Maluf (CPF ***.338.441-**)

Amir Antônio Maluf (CPF ***.338.451-**)

Natacha Aparecida Maluf (CPF ***.338.431-**)

Leonardo Chicre Maluf (CPF ***.441.701-**)

Tatiana Aparecida Maluf Correa da Costa (CPF ***.799.361-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/A68DR-NK2FE-SQCST-X2BNQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO III

Cópia do Estatuto Social da Securitizadora

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)



ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 07 DE AGOSTO DE 2023

1. **HORA, DATA E LOCAL:** Às 10:30h do dia 07 de agosto de 2023, na sede da Opea Securitizadora S.A. ("Companhia"), localizada na Rua Hungria, nº 1.240, 6º andar, conjunto 62, Jardim Paulistano, CEP 01455-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação, nos termos do art. 124, § 4º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das S.A."), em razão da presença de acionista representando 100% (cem por cento) do capital social votante da Companhia, conforme assinatura constante do Livro de Registro de Presença de Acionistas.
3. **MESA:** (i) Presidente: Sra. Flávia Palácios Mendonça Bailune; e (ii) Secretário: Sr. Eduardo Trajber Waisbich.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a alteração do endereço da sede da Companhia.
5. **DELIBERAÇÕES:** Após exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, o acionista da Companhia decidiu e aprovou, sem quaisquer ressalvas e restrições:
 - (i) a alteração do endereço da Companhia, que passa a ter sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000.

Em virtude da deliberação acima, o caput do Artigo 2º do Estatuto Social da Companhia passa a vigorar com a seguinte nova redação:

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede social na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.240, 1º andar, conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01455-000, podendo, por deliberação do Conselho de Administração, abrir e/ou fechar filiais, escritórios ou representações em qualquer parte do

JUCEP

23 08 23

território nacional ou no exterior.

- (ii) a consolidação do Estatuto Social, nos termos do Anexo I da presente ata; e
- (iii) a autorização para a administração da Companhia publicar a presente ata em forma sumária e a tomar todas as medidas necessárias à efetivação das deliberações ora aprovadas.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário.

Confere com a via original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 07 de agosto de 2023.

(assinaturas na página seguinte)

(restante da página intencionalmente deixado em branco)

JUCESP

23.08.23

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária da Opea Securitizadora S.A., realizada em 07 de agosto de 2023.)

Mesa:

Flávia Palácios Mendonça Bailune
Presidente

Eduardo Trajber Waisbich
Secretário

Acionista:

OPEA HOLDING S.A.

Nome: Flávia Palácios Mendonça Bailune
Cargo: Diretora

Nome: Eduardo Trajber Waisbich
Cargo: Diretor

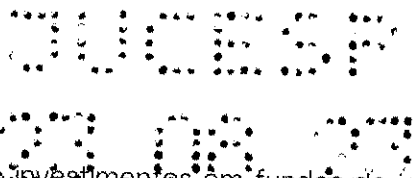
Testemunhas:

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
CPF: 420.428.228-84

Nome: Kelly Cristina Vieira
CPF: 272.357.138-60



ANEXO.



(vi) consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico; e

(vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II

CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 22.999.478,52 (vinte e dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e setenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), representado por 8.401.200 (oito milhões, quatrocentos e uma mil e duzentas) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição, observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures

JUCESP

23 08 23

convertíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante:

- (i) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública;
- (ii) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos arts. 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento, incluindo, mas não se limitando, para aprovar a emissão de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos e direitos creditórios imobiliários, do agronegócio, financeiros, dentre outros, originados de qualquer outro segmento econômico, não previstos no Artigo 29, Parágrafo Terceiro e que não dependam de aprovação do Conselho de Administração.

LUCE SP

SA DE SA

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV

ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

DUCE SP

23 08 23

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I

Conselho de Administração

Artigo 17 - O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama, fac-símile, ou e-mail com aviso de recebimento, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de

A 5x5 grid of dots forming the word "LIFE". The letters are constructed as follows: 'L' is a vertical column of 5 dots with a horizontal row of 3 dots at the bottom; 'I' is a vertical column of 5 dots; 'F' is a vertical column of 5 dots with a horizontal row of 3 dots at the top and another horizontal row of 3 dots in the middle; 'E' is a vertical column of 5 dots with horizontal rows of 3 dots at the top, middle, and bottom.

The figure shows three 5x5 dot patterns. The first pattern represents the digit '2', the second represents '0', and the third represents '3'. Each pattern is formed by black dots on a white background.

Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro - Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 - O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro - Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo - No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 - O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

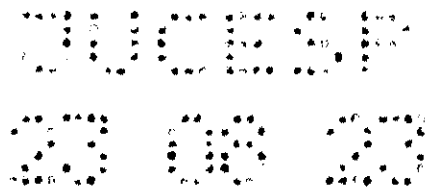
JUCESP

23 de 23

Artigo 22 - As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 - Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do art. 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;
- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e



- (xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis **sem** a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

Seção II

Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente, 1 (um) Diretor de Relações com Investidores, 1 (um) Diretor de Controles Internos e Compliance (responsável pela implementação e cumprimento das regras, políticas, procedimentos e controles internos da Companhia e da Resolução CVM nº 60/21), 1 (um) Diretor de Securitização (responsável pelas atividades de securitização e pela prestação de todas as informações exigidas pela regulamentação do mercado de valores mobiliários, em atendimento à Resolução CVM nº 60/21) e 1 (um) Diretor de Distribuição (responsável pelas atividades de a distribuição dos títulos de securitização de emissão da Companhia, nos termos da Resolução CVM nº 60/21). O Diretor Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores e o Diretor de Securitização poderá acumular a função de Diretor de Distribuição. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de e-mail, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o

DUCE SP

23 08 20

final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto; ou **(c)** qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro - Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia **(a)** perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal – SRF, a Caixa Econômica Federal – CEF, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas; **(b)** para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia, inclusive garantias que recaiam sobre imóveis (tais como hipoteca ou alienação fiduciária); bem como **(c)** em todos e quaisquer documentos relacionados à emissões de Certificados de Recebíveis, poderá ser realizada por quaisquer 2 (dois) Diretores em conjunto, ou por qualquer Diretor em

DUCE SP

SA OA SA

conjunto com um Procurador, ou por quaisquer 2 (dois) Procuradores em conjunto.

Parágrafo Segundo - Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Parágrafo Terceiro - As emissões de Certificados de Recebíveis que tenham a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado não dependerão de qualquer aprovação societária específica, cabendo apenas a assinatura, nos documentos das emissões, dos Diretores e/ou Procuradores da Companhia, observa a forma de representa prevista neste Estatuto Social.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos Procuradores, deverão ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos ou para as procurações outorgadas com poderes de representação perante instituições financeiras, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos Procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a

DJCE SP

23 de 23

respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no art. 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

JUCESP

23 08 20

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o art. 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII

ACORDOS DE ACIONISTAS

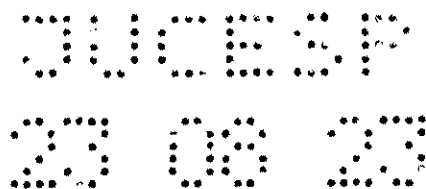
Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Único - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII

LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.



CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 2 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

JUCESP
23 08 20

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, exclusivamente para: **(a)** a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); **(b)** a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; **(c)** a execução da sentença arbitral; e **(d)** demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

DUCE SP
23 08 23
MANIFESTO DE
ASSINATURAS



Código de validação: 3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7

O presente documento pode conter assinaturas não ICP Brasil.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Eduardo Trajber Waisbich (CPF 354.775.038-58)

Ana Carolina Briante Eiler - Testemunha (CPF 420.428.228-84)

Kelly Cristina Vieira - Testemunha (CPF 272.357.138-60)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/3372N-BD7T4-Q2NTQ-4UHZ7>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa – Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.



Declaração

Eu, FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE, portador da Cédula de Identidade nº 60.917.105-7, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas - CPF sob nº 052.718.227-37, na qualidade de titular, sócio ou responsável legal da empresa OPEA SECURITIZADORA S.A., **DECLARO** estar ciente que o **ESTABELECIMENTO** situado no(a) Rua Hungria, 1240, 1º-CJ. 12, Jardim Europa, SP, São Paulo, CEP 01455-000, para exercer suas atividades regularmente, **DEVERÁ OBTER** parecer municipal sobre a viabilidade de instalação e funcionamento no local indicado, conforme diretrizes estabelecidas na legislação de uso e ocupação do solo, posturas municipais e restrições das áreas de proteção ambiental, nos termos do art. 24, §2º, do Decreto Estadual nº 56.660/2010, bem como **CERTIFICADO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO VÁLIDO**, obtido pelo sistema Via Rápida Empresa - Módulo de Licenciamento Estadual.

Declaro ainda estar ciente que qualquer alteração no endereço do estabelecimento, em sua atividade ou grupo de atividades, ou qualquer outra das condições determinantes à expedição do Certificado de Licenciamento Integrado, implica na perda de sua validade, assumindo, desde o momento da alteração, a obrigação de renová-lo.

Por fim, declaro estar ciente que a emissão do Certificado de Licenciamento Integrado poderá ser solicitada por representante legal devidamente habilitado, presencialmente e no ato da retirada das certidões relativas ao registro empresarial na Prefeitura, ou pelo titular, sócio, ou contabilista vinculado no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) diretamente no site da Jucesp, através do módulo de licenciamento, mediante uso da respectiva certificação digital.

FLAVIA PALÁCIOS MENDONÇA BAILUNE

RG: 60.917.105-7

OPEA SECURITIZADORA S.A.



DUCE SP
23 08 23

MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Flavia Palacios Mendonça Bailune (CPF 052.718.227-37)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ALH6T-77K4Y-3LB3W-ETLK5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IV

Cópia do Estatuto Social da Devedora

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/040.827-9	MTN2565614852	28/02/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

SÃO BENEDITO S.A.
CNPJ 37.517.596/0001-01
NIRE 5130002084-0

**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

1. **Data, Hora e Local**: no dia 05 de fevereiro de 2025, as 10:00 horas, na sede social da São Benedito S.A., situada na Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Sala 01, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020 ("Companhia").
2. **Convocação**: dispensada a convocação nos termos do artigo 124, §4º da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades Anônimas"), em razão da presença de acionistas representando a totalidade do capital social da Companhia.
3. **Mesa**: Presidente – Marcos Antônio Maluf; Secretário – Leonardo Chicre Maluf.
4. **Ordem do Dia**: deliberar sobre:
 - (i) Renúncia de membro da diretoria;
 - (ii) Alteração e consolidação do Estatuto Social, bem como instalação do Conselho de Administração e ajustes na ordem dos capítulos;
 - (iii) Consolidação do Boletim de Subscrição da Companhia;
 - (iv) Eleição dos membros do Conselho de Administração; e,
 - (v) Autorização para os administradores da Companhia tomarem todas as providências necessárias para a formalização das deliberações constantes nos itens acima, inclusive, mas sem limitação, perante as repartições públicas competentes e terceiros em geral, e a ratificação de todos os atos aprovados por meio desta assembleia geral praticados até o momento.
5. **Deliberações**: após o exame e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, a totalidade dos acionistas da Companhia, por unanimidade, decidiram aprovar as seguintes deliberações:
 - (i) Aceitar a renúncia do diretor **MARCOS ANTÔNIO MALUF**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, nascido em 05/01/1963, portador



da Cédula de Identidade RG nº 0008414-0, expedido pela SSP/MT, inscrito no CPF sob o nº 266.219.831-15, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com endereço comercial à Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020.

O diretor que ora renuncia ao seu cargo assina o respectivo Termo de Renúncia, que ficará arquivado na sede da Companhia. Neste ato, os acionistas, por unanimidade, convalidam todos os atos praticados pela diretoria relativos ao período anterior à renúncia, dispensando, inclusive, a prestação de contas.

(ii) Alteração do Estatuto Social, conforme segue e consolidação, nos termos do Anexo I:

a. Alteração do Capítulo II, que trata sobre o “Capital Social e Ações”, passando a vigorar com a seguinte redação:

“...

CAPÍTULO II – DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES

Artigo 6º. *O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de R\$ 100.300.000,00 (cem milhões e trezentos mil reais), dividido em 100.300.000 (cem milhões e trezentas mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.*

Parágrafo Primeiro: *A cada ação ordinária é atribuído o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas da Companhia (“Assembleia Geral”).*

Parágrafo Segundo: *É vedada a criação ou emissão de ações preferenciais ou partes beneficiárias pela Companhia.*

Artigo 7º. *A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de 200.300.000 (duzentas milhões e trezentas mil) ações ordinárias nominativas, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária.*

Parágrafo Primeiro: *O aumento do capital social, nos limites do capital autorizado, será realizado por meio de emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e/ou bônus de subscrição, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, inclusive preço, forma e prazo de integralização. Em havendo subscrição do capital social com integralização em bens, a competência para a aprovação do aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.*

Página 2 de 21



Parágrafo Segundo: O limite do capital autorizado deverá ser automaticamente ajustado em caso de agrupamento ou desdobramento de ações.

Parágrafo Terceiro: A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada a emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o parágrafo 4º do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações, de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, bem como outorgar opções de compra de ações, dentro do limite do capital autorizado, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou por meio de permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações da Companhia, nos termos estabelecidos na Lei das Sociedades por Ações.

...”

b. Alteração do Capítulo III, que trata “Da Assembleia Geral”, passando a vigorar com a seguinte redação:

“...

CAPÍTULO III – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 8º. A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia e reunir-se-á:

- (i) Ordinariamente, dentro de 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e,
- (ii) Extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem ou quando as disposições deste Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Parágrafo Primeiro: Além das demais hipóteses previstas em lei, as Assembleias Gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração, por meio de seu Presidente ou por dois conselheiros agindo em conjunto, com, no mínimo, 21 (vinte e um) dias de antecedência, em primeira convocação, e 8 (oito) dias, em segunda convocação. Independentemente das formalidades de convocação para Assembleias Gerais previstas neste artigo, será considerada regularmente convocada a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os acionistas da Companhia.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Geral será instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem $\frac{1}{4}$ (um quarto) do capital social com direito a

Página 3 de 21



voto, exceto quando tiver por objetivo a reforma do estatuto social que se instalará em primeira convocação com a presença de acionistas que representem 2/3 (dois terços) do capital social, com direito a voto. Em segunda convocação a Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, em sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou ainda na ausência do Vice-Presidente do Conselho de Administração, por outro indivíduo presente indicado pela maioria do capital social presente, o qual escolherá dentre os presentes aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.

Parágrafo Quarto: A Assembleia Geral deve ser realizada preferencialmente na sede da Companhia ou, por motivo de força maior, em outro local, desde que seja no mesmo Município em que se localiza a sede e que seja indicado com clareza nos anúncios de convocação.

Parágrafo Quinto: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quarto acima, a Assembleia Geral poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 9º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, não computados os votos em branco, ressalvadas as deliberações sobre matérias em relação às quais a lei preveja quórum qualificado.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal ou estatutária.

Parágrafo Segundo: É permitida a presença de administradores, fiscais, avaliadores, consultores e assessores da Companhia que possam prestar esclarecimentos sobre os assuntos objeto da Assembleia Geral.

Artigo 10º. Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas nos artigos 122, 132 e 136 da Lei das Sociedades por Ações e, ainda:

- (i) fixar o limite da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, observado que caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da remuneração individual de cada membro do



Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;

- (ii) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações ou quaisquer planos de remuneração baseado em ações aos seus administradores, empregados e pessoas físicas que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores, empregados e pessoas físicas que prestem serviços a outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;*
- (iii) apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;*
- (iv) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;*
- (v) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social, exceto pelo previsto no parágrafo 1º, do artigo 8º, deste Estatuto Social; e,*
- (vi) deliberar sobre qualquer emissão de ações ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em ações, observado o item (ix) do artigo 19 deste Estatuto Social.*

...”

c. Alteração do Capítulo IV, que trata da “Administração”, pelo qual fica instalado o Conselho de Administração da Companhia e passa a vigorar com a seguinte redação:

“...

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

Seção I

Disposições Gerais

Artigo 11º. *A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.*



Parágrafo Primeiro: A posse dos administradores nos seus respectivos cargos faz-se mediante assinatura de termo lavrado em livro próprio, sendo dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo Segundo: O prazo de gestão dos administradores se estenderá até a investidura dos novos membros eleitos.

Parágrafo Terceiro: Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 12º. A Companhia assegurará aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, ou aos membros de quaisquer órgãos sociais com funções técnicas destinadas a aconselhar os administradores, quando legalmente possível, a defesa em processos judiciais e administrativos (propostos por terceiros), durante ou após os respectivos mandatos, por atos praticados no exercício de suas funções, podendo manter o contrato de seguro para a cobertura de despesas processuais, honorários advocatícios e indenizações decorrentes dos referidos processos.

Artigo 13º. Ressalvado o disposto neste Estatuto Social e na legislação aplicável e observadas as regras de convocação aplicáveis, as reuniões de qualquer dos órgãos de administração serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus respectivos membros, e, em segunda convocação, com qualquer número, e delibera pelo voto da maioria dos presentes, excluídos os impedidos de votar por conflito de interesses.

Parágrafo Único: É dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os membros do órgão da administração. São considerados presentes os membros que manifestem seu voto: (i) por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão; ou (ii) por voto escrito antecipado; ou (iii) por voto escrito transmitido por correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação que assegure a autoria do documento.

Artigo 14º. As deliberações do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei.

Seção II

Conselho de Administração



Artigo 15º. O Conselho de Administração é composto por no mínimo 3 (três) membros e no máximo 7 (sete) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, ("Conselheiros"), com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 01 (um) membro deverá ser conselheiro independente, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Artigo 16º. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela maioria de votos da Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração em exercício.

Parágrafo Primeiro: No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-Presidente. No caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Vice-Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Vice-Presidente.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo a vacância do cargo de Conselheiro, o Conselho de Administração elegerá tantos Conselheiros substitutos quantos forem os cargos vagos, sendo que os conselheiros eleitos nos termos deste parágrafo terão o seu mandato encerrado na próxima Assembleia Geral que for realizada. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Artigo 17º. O Conselho de Administração reunir-se-á (a) ordinariamente, 4 (quatro) vezes por ano, ao final de cada trimestre; e (b) extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de manifesta urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Vice-Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo admitida a gravação de tais reuniões. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração



poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo Segundo: *As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.*

Parágrafo Terceiro: *Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração, sendo que o Presidente do Conselho de Administração terá voto de desempate.*

Parágrafo Quarto: *Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.*

Artigo 18º. *As deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no livro de atas das reuniões do Conselho de Administração. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do parágrafo 1º do artigo 17 deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração, devendo a cópia da carta ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.*

Parágrafo Único: *Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.*

Artigo 19º. *Além das demais atribuições previstas em lei, neste Estatuto Social e no seu Regimento Interno, compete ao Conselho de Administração:*

- (i) definir as políticas e fixar as estratégias orçamentárias para a condução dos negócios, bem como liderar a implementação da estratégia de crescimento e orientação geral dos negócios da Companhia;*
- (ii) aprovar, alterar e/ou revogar o plano de negócios, o orçamento anual, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia;*
- (iii) distribuir a remuneração global da administração aprovada pela Assembleia Geral e fixar a remuneração individual dos Diretores, Conselheiros e membros do Conselho Fiscal, se instalado, e dos membros de qualquer Comitê de Assessoramento da Companhia, se houver;*



- (iv) *convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou nos casos previstos neste Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações;*
- (v) *definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria da Companhia, eleger seus Diretores, bem como atribuir aos Diretores suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;*
- (vi) *respeitado o disposto no Estatuto Social, criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de administração da Companhia, incluindo seus Comitês de Assessoramento, se houver;*
- (vii) *fiscalizar e supervisionar a Diretoria no cumprimento do objeto social da Companhia, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;*
- (viii) *apreciar o relatório da administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;*
- (ix) *autorizar a emissão, pela Companhia, de ações e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização e deliberar, dentro do limite do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações da Companhia, nos termos estabelecidos em lei e neste Estatuto Social;*
- (x) *autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão ou sobre o lançamento de opções de venda e compra, referenciadas em ações de emissão da Companhia para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;*
- (xi) *aprovar a outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados ou prestadores de serviços da Companhia*



ou de suas controladas, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia, sem direito de preferência aos acionistas, de acordo com os planos aprovados pela Assembleia Geral;

- (xii) aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre capital próprio com base em balanço anual, semestral, trimestral ou mensal;*
- (xiii) aprovar qualquer investimento ou desinvestimento, pela Companhia, fora do curso normal dos negócios da Companhia;*
- (xiv) aprovar a aquisição, alienação, cessão, transferência ou constituição de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem, móvel ou imóvel da Companhia, com valor individual superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para os casos de outorga de garantias em captação de recursos para operações de financiamento imobiliário vinculado a um empreendimento imobiliário em construção;*
- (xv) aprovar a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, notas promissórias, notas comerciais, bonds, notes ou outros títulos de dívida de uso comum no mercado de capitais, para distribuição pública ou privada, no Brasil ou no exterior, com valor individual superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para os casos de operações de financiamento imobiliário vinculado a um empreendimento imobiliário em construção;*
- (xvi) aprovar a contratação de contratos de abertura de crédito, mútuos, empréstimos, financiamento, arrendamento mercantil, leasing, leasing back (com ou sem alienação fiduciária de bens), desconto de recebíveis ou créditos, adiantamentos ou outras formas de concessão de crédito ou qualquer outro tipo de operação financeira, incluindo as garantias necessárias, tais como aval e fiança, em favor de empresas controladas, com valor individual superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para os casos de contratações para operações de financiamento imobiliário vinculado a um empreendimento imobiliário em construção;*



- (xvii) *aprovar qualquer contrato, acordo ou negócio, de qualquer natureza, com partes relacionadas à Companhia, conforme as alçadas estabelecidas na Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;*
- (xviii) *aprovar a prestação de fianças, avais ou quaisquer outras garantias, reais ou fidejussórias, em favor de terceiros em operação que envolvam as sociedades controladas pela Companhia;*
- (xix) *aprovar a aquisição, subscrição, oneração ou alienação de qualquer participação em qualquer outra sociedade ou consórcio, inclusive por meio da constituição de qualquer afiliada ou coligada, bem como a celebração, aditamento ou rescisão de acordo de acionistas, acordos de sócios ou acordos semelhantes em qualquer sociedade na qual a Companhia detiver participação;*
- (xx) *aprovar as políticas, códigos e regimentos internos da Companhia;*
- (xxi) *aprovar o orçamento de eventuais Comitês de Assessoramento da Companhia que venham a ser constituídos e da área de auditoria interna;*
- (xxii) *definir o voto da Companhia, das suas subsidiárias e seus respectivos representantes nas assembleias gerais, reuniões ou assembleias de sócios ou quaisquer órgãos da administração ou comitês das subsidiárias, afiliadas e coligadas da Companhia, que vierem a deliberar exclusivamente sobre matérias elencadas neste artigo 19; e*
- (xxiii) *escolher e destituir os auditores independentes da Companhia, com base em recomendação do Comitê de Auditoria, se houver.*

Seção III **Diretoria**

Artigo 20º. *A diretoria da Companhia será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) diretores, os quais serão eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida reeleição, observado o disposto na Lei das Sociedades Anônimas, sendo pessoas naturais, acionistas ou não, residentes e domiciliados em território nacional, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Jurídico, um Diretor de Clientes e Patrimônio, um Diretor de Marketing e Locação, um Diretor Financeiro e um Diretor de Obras.*

Parágrafo Primeiro: *Os Diretores serão divididos em 3 (três) grupos, abaixo descritos:*

Página **11** de **21**



Grupo 1: Diretor Presidente, Diretor Jurídico

Grupo 2: Diretor de Clientes e Patrimônio, Diretor de Marketing e Locação

Grupo 3: Diretor Financeiro, Diretor de Obras

Parágrafo Segundo: Geral Nível I. Aos Diretores nomeados e empossados, são atribuídos todos os poderes para gerir os negócios sociais, administrativos e financeiros, representando a Companhia, **isoladamente**, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante órgãos e instituições públicas e/ou privadas no âmbito municipal, estadual ou federal, instituições financeiras, Serventias Extrajudiciais (Cartórios), inclusive quanto à assinatura para emissão do certificado digital, sendo permitido firmar contratos particulares ou escrituras públicas e contrair obrigações em nome da Companhia até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Parágrafo Terceiro: Geral Nível II. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 02 (dois) Diretores, de grupos distintos**, com todos os poderes descritos no Parágrafo Segundo acima, estendendo o limite de atuação para operações de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Parágrafo Quarto: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 02 (dois) Diretores, sendo obrigatoriamente um Diretor do “Grupo 1” e um Diretor do “Grupo 2”**, para, além dos poderes descritos no Parágrafos acima, firmar as escrituras públicas envolvendo negócios imobiliários até o limite de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Parágrafo Quinto: Geral Nível III. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 04 (quatro) Diretores, sendo obrigatoriamente no mínimo um Diretor do “Grupo 1” e um Diretor do “Grupo 2”**, para, além dos poderes descritos no Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto acima, firmar contratos particulares ou escrituras públicas envolvendo negócios imobiliários e contrair obrigações em nome da Companhia até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Obrigações acima deste valor deverão ser submetidas para apreciação e deliberação do Conselho de Administração, com exceção do disposto no Parágrafo Sexto abaixo.

Parágrafo Sexto: Captação de Recursos. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 02 (dois) Diretores, de grupos distintos**, para captação de empréstimos e financiamentos perante instituições financeiras, fundos imobiliários ou no mercado de capitais, bem como outorga de garantias, até o limite de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), exclusivamente para operações de financiamento imobiliário vinculado à um empreendimento imobiliário em construção, incluindo operações realizadas por suas sociedades controladas. Obrigações acima deste valor deverão ser submetidas para apreciação e deliberação do Conselho de Administração.

Página 12 de 21



Parágrafo Sétimo: Os diretores poderão ser representados por procuração para representar a Companhia, desde que o(a) procurador(a) faça parte do quadro de sócios e administradores.

Parágrafo Oitavo: Compete aos Diretores: (i) cumprir as atribuições definidas pelo Conselho de Administração; (ii) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social, as deliberações do Conselho de Administração, da Assembleia Geral e do Código de Conduta da Companhia e (iii) praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

Parágrafo Nono: Compete ao Diretor Presidente: (i) a direção geral dos negócios da Companhia, a convocação e presidência das reuniões da Diretoria e a coordenação dos trabalhos dos demais diretores e do processo de tomada de decisão; (ii) prestar contas ao Conselho de Administração, atuando nos assuntos institucionais da Companhia; (iii) a organização e supervisão das políticas e diretrizes de pessoal, organizacional, gerencial e operacional; (iv) a supervisão do cumprimento das políticas e normas estabelecidas pelo Conselho de Administração e das deliberações tomadas em Assembleia Geral; (v) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social; (vi) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; (vii) avaliar os profissionais sob sua responsabilidade; e (viii) indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia.

Parágrafo Décimo: Os diretores exercerão os direitos de voto da Companhia no tocante a qualquer de suas coligadas e controladas em conformidade com as deliberações do Conselho de Administração, de acordo com os procedimentos e normas previstos neste Estatuto Social.

Artigo 21º. As atribuições e competências dos diretores serão aquelas estipuladas neste Estatuto Social, bem como nas deliberações do Conselho de Administração. Se um dos diretores for destituído antes do fim do seu mandato, o término do mandato do novo diretor, eleito em sua substituição, deverá coincidir com a data de encerramento do mandato do restante da diretoria.

Parágrafo Primeiro: Os diretores deverão exercer suas funções no melhor interesse da Companhia e de acordo com as disposições deste Estatuto Social e da lei. Os diretores deverão permanecer na administração da Companhia, dedicados à gestão operacional das atividades da Companhia em caráter de exclusividade.

Parágrafo Segundo: Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Página 13 de 21



Artigo 22º. *Compete à Diretoria, em geral, observadas as disposições deste Estatuto Social, especialmente as competências específicas constantes do artigo 24 deste Estatuto Social:*

- (i) O exercício das atribuições que a lei e este Estatuto Social lhe conferem para assegurar o pleno e regular funcionamento da Companhia e das suas controladas, coligadas e divisões de negócios;*
- (ii) Apresentar, anualmente, até o encerramento de cada exercício social, à apreciação do Conselho de Administração, proposta de orientação geral dos negócios da Companhia, de suas controladas e das divisões de seus negócios, relativa ao exercício seguinte, incluindo:*
 - a) A estratégia empresarial das divisões de negócios da Companhia e de suas controladas e coligadas;*
 - b) A estrutura operacional dos negócios, indicando o Diretor que deverá ser responsável pelo acompanhamento de cada uma das suas divisões;*
 - c) O orçamento e plano de metas de cada divisão de negócios;*
 - d) A política de investimentos e desinvestimentos de cada divisão de negócios;*
 - e) A remuneração dos gestores de cada divisão de negócios;*
 - f) A estrutura de capital necessária à execução do orçamento e plano de metas de cada divisão de negócios; e,*
 - g) Planejamento de pagamento de juros sobre o capital próprio.*
- (iii) Apresentar, anualmente, nos 3 (três) meses seguintes ao encerramento do exercício social, à apreciação do Conselho de Administração e dos acionistas, o seu relatório e demais documentos pertinentes às contas do exercício social, bem como proposta para destinação do lucro líquido, observadas as imposições legais e o que dispõe o Capítulo VI deste Estatuto Social;*
- (iv) A eleição e destituição dos administradores das sociedades controladas e coligadas;*
- (v) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias e de investimento;*



- (vi) *Transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir, onerar e alienar ativos e conceder garantias, assinando os respectivos termos e contratos, respeitando os limites de alçadas definidos neste Estatuto;*
- (vii) *Representar a Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, perante quaisquer terceiros, incluindo repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais; e,*
- (viii) *Cumprir as demais atribuições que lhe sejam estabelecidas pelo Conselho de Administração da Companhia, pela lei e por este Estatuto Social.*

Artigo 23º. *As procurações outorgadas pela Companhia especificarão os poderes outorgados e, salvo procurações para a representação da Companhia em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, terão prazo de duração de, no máximo, 1 (um) ano.*

Artigo 24º. *A diretoria reunir-se-á sempre que for necessário aos interesses da Companhia.*

Parágrafo Primeiro: *A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 3 (três) dias.*

Parágrafo Segundo: *As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo admitida a gravação de tais reuniões. Nesse caso, os membros da diretoria que participarem remotamente da reunião poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou correio eletrônico digitalmente certificado.*

Parágrafo Terceiro: *As atas das reuniões da diretoria serão registradas em livro de atas das reuniões da diretoria.*

Parágrafo Quarto: *Independentemente das formalidades de convocação para as reuniões da diretoria previstas neste artigo, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecerem todos os diretores da Companhia.*

..."



d. Alteração do Capítulo V, que trata do “Conselho Fiscal”, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“...

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 25º. *A Companhia poderá ter um conselho fiscal de caráter não permanente, com os poderes e deveres conferidos pela lei.*

Artigo 26º. *Sempre que vier a ser instalado, o conselho fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e igual número de suplentes. Os membros do conselho fiscal podem ser acionistas ou não, e serão eleitos e substituídos de seus cargos a qualquer momento pela Assembleia Geral.*

Parágrafo Primeiro: *A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, assinado pelo Conselheiro empossado, que deverá contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória prevista neste Estatuto Social.*

Parágrafo Segundo: *Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelos respectivos suplentes.*

Parágrafo Terceiro: *Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.*

Artigo 27º. *Os membros do conselho fiscal, se instalado, terão um mandato unificado até a próxima assembleia geral ordinária que aprovar as contas relativas ao exercício fiscal em que foram eleitos, sendo permitida a reeleição. A remuneração dos membros do conselho fiscal, sujeita as disposições da legislação aplicável, será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.*

Artigo 28º. *Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário, e deliberará sobre as matérias de sua competência.*

Parágrafo Primeiro: *O Conselho Fiscal, quando instalado, deverá aprovar seu regulamento interno, que deverá estabelecer as regras gerais de seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.*



Parágrafo Segundo: Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Terceiro: Todas as manifestações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

...”

- e. Alteração do Capítulo VI, que trata do “Exercício Social e Distribuição de Resultados”, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“...

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 29º. O exercício social coincidirá com o ano civil, abrangendo o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 30º. Ao final de cada exercício social, a diretoria elaborará as demonstrações financeiras, as quais serão auditadas por auditores independentes devidamente registrados na CVM, submetendo-as ao Conselho de Administração, que, após aprová-las, as submeterá à assembleia geral ordinária, juntamente com a proposta de destinação do lucro líquido do exercício.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo Segundo: Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Artigo 31º. O resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, incluindo qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados, bem como a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social, terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital

Página 17 de 21



social da Companhia. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

- (ii) Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão de tais reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;*
- (iii) 10% (dez por cento) será distribuído como dividendo obrigatório, observadas as demais disposições do presente Estatuto Social e a legislação aplicável; e*
- (iv) No exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;*
- (v) Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; e*
- (vi) Após qualquer retenção prevista no plano de negócios e no orçamento anual, o saldo remanescente terá a destinação deliberada pela Assembleia Geral.*

...”

f. Ajustes no Capítulo VIII, que trata sobre “Disposições Finais e Transitórias” que passa a vigorar com a seguinte redação:

“...

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 33º. *A Companhia observará os eventuais acordos de acionistas arquivados em sua sede na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, cumprindo-lhe fazer com que a instituição financeira depositária os anote no extrato da conta de depósito fornecido ao acionista. Quaisquer votos proferidos em deliberações sociais da Companhia em desacordo com acordos de acionistas eventualmente existentes e*

Página **18** de **21**



arquivados na forma deste artigo serão nulos, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Parágrafo Primeiro. *As obrigações e responsabilidades resultantes de tais acordos serão válidas e oponíveis a terceiros, devendo a administração da Companhia zelar por sua observância.*

Parágrafo Segundo. *Em caso de divergência entre as disposições deste Estatuto Social e de eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, as disposições destes deverão prevalecer.*

Artigo 34º. *Os casos omissos no presente estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que dispõe a Lei das Sociedades por Ações.*

Artigo 35º. *Fica eleito o foro da comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, para decidir sobre quaisquer questões oriundas deste contrato, com preferência a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.*

...”

(iii) A consolidação do boletim de subscrição da Companhia, nos termos descrito no Anexo II à presente Assembleia.

(iv) A eleição dos novos membros titulares do Conselho de Administração da Companhia quais sejam (em conjunto, os “Novos Membros do Conselho de Administração”): 1) **Marcos Antônio Maluf**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, nascido em 05/01/1963, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008414-0, expedido pela SSP/MT, inscrito no CPF sob o nº 266.219.831-15, endereço eletrônico: marcos.maluf@saobenedito.com.br, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com endereço comercial à Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020, como Presidente do Conselho de Administração; 2) **Leonardo Chicre Maluf**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, nascido em 02/05/1981, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.144.472-0, expedido pela SJ/MT, inscrito no CPF sob o nº 912.441.701-78, endereço eletrônico: leonardo.maluf@saobenedito.com.br, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá,

Página 19 de 21



Estado de Mato Grosso, com endereço comercial à Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020, como Vice-Presidente do Conselho de Administração; e, 3) **Márcio Emrich Guimarães Leão**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado inscrito na OAB/GO sob nº 19.964, portador da cédula de identidade RG nº 1877964-4360940, expedida pela SSP/GO, inscrito no CPF sob nº 509.951.541-04, endereço eletrônico: marcio.leao@mapah.com.br, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com endereço comercial à Avenida Americano do Brasil, nº 876, Qd. 263, Lt. 08, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.180-010, como membro independente do Conselho de Administração; os quais são eleitos, nesta data, para um mandato de 3 (três) anos, compreendendo o período de 05/02/2025 a 05/02/2028, ou até a data da eleição e posse de seus substitutos, e investidos por meio da celebração, nesta data, dos respectivos termos de posse, conforme previstos nos Anexos III, IV e V a este instrumento, os quais ficarão arquivados no livro de atas de reuniões do Conselho de Administração da Companhia. Os Novos Membros do Conselho de Administração declararam, sob as penas da lei, não estarem impedidos de exercer a administração da Companhia, em virtude de lei especial ou condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou à pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nos termos do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

(v) a autorização para os administradores da Companhia tomarem todas as providências necessárias para a formalização das deliberações constantes nos itens acima, inclusive, mas sem limitação, perante as repartições públicas competentes e terceiros em geral, e a ratificação de todos os atos aprovados por meio desta assembleia geral praticados até o momento.

6. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, os trabalhos foram suspensos pelo tempo necessário para a lavratura desta ata, em forma sumária, conforme disposto no artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações. Reabertos os trabalhos, foi a presente ata lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes.

Cuiabá/MT, 05 de fevereiro de 2025.

MESA:

Marcos Antônio Maluf
Presidente

Leonardo Chicre Maluf
Secretário

Página **20** de **21**



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

ACIONISTAS:

SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA

Representada por Leonardo Chicre Maluf e Omar Benedito Maluf

SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA

Representada por Marcos Antônio Maluf





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/040.827-9	MTN2565614852	28/02/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

**ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.
CNPJ 37.517.596/0001-01**

CAPÍTULO I - DA DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º. A SÃO BENEDITO S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, regida pelo presente estatuto social ("Estatuto Social") e pelas disposições legais que lhes forem aplicáveis em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Artigo 2º. A Companhia tem sede e foro na Rua da Cereja, n.º 522, Andar 2, Sala 1, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020 e tem a seguinte filial: Filial 01 – Rua Rio Branco, n.º 434, Bairro Vila Aurora, Rondonópolis-MT, CEP 78.740-110, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 37.517.596/0002-92.

Artigo 3º. Mediante deliberação do conselho de administração da Companhia ("Conselho de Administração"), a Companhia poderá abrir, manter e encerrar filiais e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, observadas as formalidades legais.

Artigo 4º. A Companhia tem por objeto social:

- (i) A realização de incorporação imobiliária, loteamentos;
- (ii) A administração de bens imóveis, locação de imóveis urbanos e rurais próprios;
- (iii) Compra e venda de terrenos urbanos e rurais próprios; e,
- (iv) Participações em outras entidades como quotista, sócia e/ou acionista.

Artigo 5º. A Companhia terá sua vigência por prazo indeterminado, tendo iniciado suas atividades em 16/01/1993.

CAPÍTULO II – DO CAPITAL SOCIAL E AÇÕES



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Artigo 6º. O capital social da Companhia, totalmente subscrito e integralizado, é de **R\$ 100.300.000,00 (cem milhões e trezentos mil reais)**, dividido em 100.300.000 (cem milhões e trezentas mil) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Primeiro: A cada ação ordinária é atribuído o direito a um voto nas deliberações das assembleias gerais de acionistas da Companhia ("Assembleia Geral").

Parágrafo Segundo: É vedada a criação ou emissão de ações preferenciais ou partes beneficiárias pela Companhia.

Artigo 7º. A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social até o limite de 200.300.000 (duzentas milhões e trezentas mil) ações ordinárias nominativas, independentemente de Assembleia Geral ou reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro: O aumento do capital social, nos limites do capital autorizado, será realizado por meio de emissão de ações, debêntures conversíveis em ações e/ou bônus de subscrição, mediante deliberação do Conselho de Administração, que fixará as condições de emissão, inclusive preço, forma e prazo de integralização. Em havendo subscrição do capital social com integralização em bens, a competência para a aprovação do aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo Segundo: O limite do capital autorizado deverá ser automaticamente ajustado em caso de grupamento ou desdobramento de ações.

Parágrafo Terceiro: A critério do Conselho de Administração, poderá ser realizada a emissão, sem direito de preferência ou com redução do prazo de que trata o parágrafo 4º do artigo 171 da Lei das Sociedades por Ações, de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição, bem como outorgar opções de compra de ações, dentro do limite do capital autorizado, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa de valores ou por subscrição pública, ou por meio de permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de

Página 2 de 23



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

compra de ações da Companhia, nos termos estabelecidos na Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO III – DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 8º. A Assembleia Geral é o órgão deliberativo da Companhia e reunir-se-á:

- (i) Ordinariamente, dentro de 4 (quatro) meses seguintes ao encerramento do exercício social, para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (ii) Extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem ou quando as disposições deste Estatuto Social ou da legislação aplicável exigirem deliberação dos acionistas.

Parágrafo Primeiro: Além das demais hipóteses previstas em lei, as Assembleias Gerais serão convocadas pelo Conselho de Administração, por meio de seu Presidente ou por dois conselheiros agindo em conjunto, com, no mínimo, 21 (vinte e um) dias de antecedência, em primeira convocação, e 8 (oito) dias, em segunda convocação. Independentemente das formalidades de convocação para Assembleias Gerais previstas neste artigo, será considerada regularmente convocada a Assembleia Geral à qual comparecerem todos os acionistas da Companhia.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Geral será instalada em primeira convocação com a presença de acionistas que representem 1/4 (um quarto) do capital social com direito a voto, exceto quando tiver por objetivo a reforma do estatuto social que se instalará em primeira convocação com a presença de acionistas que representem 2/3 (dois terços) do capital social, com direito a voto. Em segunda convocação a Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou, em sua ausência ou impedimento, pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou ainda na ausência do Vice-Presidente do Conselho de

Página 3 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Administração, por outro indivíduo presente indicado pela maioria do capital social presente, o qual escolherá dentre os presentes aquele que exercerá a função de secretário, que poderá ser acionista ou não da Companhia.

Parágrafo Quarto: A Assembleia Geral deve ser realizada preferencialmente na sede da Companhia ou, por motivo de força maior, em outro local, desde que seja no mesmo Município em que se localiza a sede e que seja indicado com clareza nos anúncios de convocação.

Parágrafo Quinto: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quarto acima, a Assembleia Geral poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente digital, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 9º. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos, não computados os votos em branco, ressalvadas as deliberações sobre matérias em relação às quais a lei preveja quórum qualificado.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral poderá suspender o exercício dos direitos, inclusive o de voto, do acionista que deixar de cumprir obrigação legal ou estatutária.

Parágrafo Segundo: É permitida a presença de administradores, fiscais, avaliadores, consultores e assessores da Companhia que possam prestar esclarecimentos sobre os assuntos objeto da Assembleia Geral.

Artigo 10º. Sem prejuízo das demais matérias previstas em lei, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas nos artigos 122, 132 e 136 da Lei das Sociedades por Ações e, ainda:

- (i) fixar o limite da remuneração global anual dos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e dos membros do Conselho Fiscal, se instalado, observado que caberá ao Conselho de Administração deliberar sobre a distribuição da remuneração individual de cada membro do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, se instalado;

Página 4 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

-
- (ii) aprovar planos de outorga de opção de compra ou subscrição de ações ou quaisquer planos de remuneração baseado em ações aos seus administradores, empregados e pessoas físicas que prestem serviços à Companhia, assim como aos administradores, empregados e pessoas físicas que prestem serviços a outras sociedades que sejam controladas direta ou indiretamente pela Companhia;
 - (iii) apresentar pedidos de recuperação judicial ou extrajudicial, ou de autofalência;
 - (iv) atribuir bonificações em ações e decidir sobre eventuais grupamentos e desdobramentos de ações;
 - (v) deliberar sobre aumento ou redução do capital social, bem como qualquer decisão que envolva a recompra, resgate ou amortização de ações, em conformidade com as disposições deste Estatuto Social, exceto pelo previsto no parágrafo 1º, do artigo 8º, deste Estatuto Social; e,
 - (vi) deliberar sobre qualquer emissão de ações ou quaisquer valores mobiliários conversíveis em ações, observado o item (ix) do artigo 19 deste Estatuto Social.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO

Seção I

Disposições Gerais

Artigo 11º. A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável e de acordo com o presente Estatuto Social.

Página 5 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Parágrafo Primeiro: A posse dos administradores nos seus respectivos cargos faz-se mediante assinatura de termo lavrado em livro próprio, sendo dispensada qualquer garantia de gestão.

Parágrafo Segundo: O prazo de gestão dos administradores se estenderá até a investidura dos novos membros eleitos.

Parágrafo Terceiro: Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente da Companhia não poderão ser acumulados pela mesma pessoa.

Artigo 12º. A Companhia assegurará aos membros do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, ou aos membros de quaisquer órgãos sociais com funções técnicas destinadas a aconselhar os administradores, quando legalmente possível, a defesa em processos judiciais e administrativos (propostos por terceiros), durante ou após os respectivos mandatos, por atos praticados no exercício de suas funções, podendo manter o contrato de seguro para a cobertura de despesas processuais, honorários advocatícios e indenizações decorrentes dos referidos processos.

Artigo 13º. Ressalvado o disposto neste Estatuto Social e na legislação aplicável e observadas as regras de convocação aplicáveis, as reuniões de qualquer dos órgãos de administração serão instaladas, em primeira convocação, com a presença da maioria de seus respectivos membros, e, em segunda convocação, com qualquer número, e delibera pelo voto da maioria dos presentes, excluídos os impedidos de votar por conflito de interesses.

Parágrafo Único: É dispensada a convocação prévia da reunião como condição de sua validade se presentes todos os membros do órgão da administração. São considerados presentes os membros que manifestem seu voto: (i) por meio da delegação feita em favor de outro membro do respectivo órgão; ou (ii) por voto escrito antecipado; ou (iii) por voto escrito transmitido por correio eletrônico ou por qualquer outro meio de comunicação que assegure a autoria do documento.

Página 6 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Artigo 14º. As deliberações do Conselho de Administração, da Diretoria e do Conselho Fiscal, quando instalado, serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei.

Seção II

Conselho de Administração

Artigo 15º. O Conselho de Administração é composto por no mínimo 3 (três) membros e no máximo 7 (sete) membros, todos eleitos e destituíveis pela Assembleia Geral, ("Conselheiros"), com mandato unificado de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Primeiro: Dos membros do Conselho de Administração, no mínimo 01 (um) membro deverá ser conselheiro independente, devendo a caracterização dos indicados ao Conselho de Administração como conselheiros independentes ser deliberada na Assembleia Geral que os eleger.

Artigo 16º. O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, eleitos pela maioria de votos da Assembleia Geral que eleger os membros do Conselho de Administração em exercício.

Parágrafo Primeiro: No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas pelo Vice-Presidente. No caso de ausência ou impedimento temporário do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Vice-Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Vice-Presidente.

Parágrafo Segundo: Ocorrendo a vacância do cargo de Conselheiro, o Conselho de Administração elegerá tantos Conselheiros substitutos quantos forem os cargos vagos, sendo que os conselheiros eleitos nos termos deste parágrafo terão o seu mandato encerrado na próxima Assembleia Geral que for realizada. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição.

Página 7 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Artigo 17º. O Conselho de Administração reunir-se-á (a) ordinariamente, 4 (quatro) vezes por ano, ao final de cada trimestre; e (b) extraordinariamente, sempre que convocado por seu Presidente, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, e com apresentação da pauta dos assuntos a serem tratados, ressalvados os casos de manifesta urgência, nos quais as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Vice-Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.

Parágrafo Primeiro: As reuniões do Conselho de Administração poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo admitida a gravação de tais reuniões. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo Segundo: As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar.

Parágrafo Terceiro: Cada membro do Conselho de Administração em exercício terá direito a 1 (um) voto nas reuniões do Conselho de Administração, sendo que o Presidente do Conselho de Administração terá voto de desempate.

Parágrafo Quarto: Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 18º. As deliberações do Conselho de Administração constarão de atas lavradas no livro de atas das reuniões do Conselho de Administração. Os votos proferidos por conselheiros que participarem remotamente da reunião do Conselho de Administração ou que tenham se manifestado na forma do parágrafo 1º do artigo 17 deste Estatuto Social, deverão igualmente constar no Livro de Registro de Atas do Conselho de

Página 8 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Administração, devendo a cópia da carta ou mensagem eletrônica, conforme o caso, contendo o voto do Conselheiro, ser juntada ao Livro logo após a transcrição da ata.

Parágrafo Único: Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Artigo 19º. Além das demais atribuições previstas em lei, neste Estatuto Social e no seu Regimento Interno, compete ao Conselho de Administração:

- (i) definir as políticas e fixar as estratégias orçamentárias para a condução dos negócios, bem como liderar a implementação da estratégia de crescimento e orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) aprovar, alterar e/ou revogar o plano de negócios, o orçamento anual, bem como quaisquer planos de estratégia, de investimento, anuais e/ou plurianuais, e projetos de expansão da Companhia;
- (iii) distribuir a remuneração global da administração aprovada pela Assembleia Geral e fixar a remuneração individual dos Diretores, Conselheiros e membros do Conselho Fiscal, se instalado, e dos membros de qualquer Comitê de Assessoramento da Companhia, se houver;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou nos casos previstos neste Estatuto Social e na Lei das Sociedades por Ações;
- (v) definir o número de cargos a serem preenchidos na Diretoria da Companhia, eleger seus Diretores, bem como atribuir aos Diretores suas respectivas funções, atribuições e limites de alçada não especificados neste Estatuto Social;
- (vi) respeitado o disposto no Estatuto Social, criar e alterar as competências, regras de funcionamento, convocação e composição dos órgãos de

Página 9 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

administração da Companhia, incluindo seus Comitês de Assessoramento, se houver;

- (vii) fiscalizar e supervisionar a Diretoria no cumprimento do objeto social da Companhia, examinando, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia e solicitando informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração e quaisquer outros atos;
- (viii) apreciar o relatório da administração e as contas da Diretoria e deliberar sobre sua submissão à Assembleia Geral;
- (ix) autorizar a emissão, pela Companhia, de ações e bônus de subscrição dentro do limite do capital autorizado, fixando as condições de emissão, inclusive preço e prazo de integralização e deliberar, dentro do limite do capital autorizado, sobre a emissão de debêntures conversíveis em ações, especificando o limite do aumento de capital decorrente da conversão das debêntures, em valor do capital social ou em número de ações, podendo, ainda, excluir o direito de preferência nas emissões de ações, bônus de subscrição e debêntures conversíveis em ações, cuja colocação seja feita mediante venda em bolsa ou por subscrição pública ou em permuta por ações em oferta pública de aquisição de controle, ou ainda para fazer frente a planos de outorga de opção de compra de ações da Companhia, nos termos estabelecidos em lei e neste Estatuto Social;
- (x) autorizar a aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão ou sobre o lançamento de opções de venda e compra, referenciadas em ações de emissão da Companhia para manutenção em tesouraria e/ou posterior cancelamento ou alienação;
- (xi) aprovar a outorga de opção de compra ou subscrição de ações aos administradores, empregados ou prestadores de serviços da Companhia ou de suas controladas, assim como aos administradores, empregados e prestadores de serviços de outras sociedades que sejam controladas,

Página 10 de 23



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

direta ou indiretamente, pela Companhia, sem direito de preferência aos acionistas, de acordo com os planos aprovados pela Assembleia Geral;

- (xii) aprovar a proposta da administração de distribuição de dividendos, ainda que intercalares ou intermediários, ou pagamento de juros sobre capital próprio com base em balanço anual, semestral, trimestral ou mensal;
- (xiii) aprovar qualquer investimento ou desinvestimento, pela Companhia, fora do curso normal dos negócios da Companhia;
- (xiv) aprovar a aquisição, alienação, cessão, transferência ou constituição de quaisquer ônus sobre qualquer ativo ou bem, móvel ou imóvel da Companhia, com valor individual superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para os casos de outorga de garantias em captação de recursos para operações de financiamento imobiliário vinculado a um empreendimento imobiliário em construção;
- (xv) aprovar a emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, notas promissórias, notas comerciais, bonds, notes ou outros títulos de dívida de uso comum no mercado de capitais, para distribuição pública ou privada, no Brasil ou no exterior, com valor individual superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para os casos de operações de financiamento imobiliário vinculado a um empreendimento imobiliário em construção;
- (xvi) aprovar a contratação de contratos de abertura de crédito, mútuos, empréstimos, financiamento, arrendamento mercantil, leasing, leasing back (com ou sem alienação fiduciária de bens), desconto de recebíveis ou créditos, adiantamentos ou outras formas de concessão de crédito ou qualquer outro tipo de operação financeira, incluindo as garantias necessárias, tais como aval e fiança, em favor de empresas controladas, com valor individual superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de

Página 11 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

-
- reais) ou R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) para os casos de contratações para operações de financiamento imobiliário vinculado à um empreendimento imobiliário em construção;
- (xvii) aprovar qualquer contrato, acordo ou negócio, de qualquer natureza, com partes relacionadas à Companhia, conforme as alçadas estabelecidas na Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia;
- (xviii) aprovar a prestação de fianças, avais ou quaisquer outras garantias, reais ou fidejussórias, em favor de terceiros em operação que envolvam as sociedades controladas pela Companhia;
- (xix) aprovar a aquisição, subscrição, oneração ou alienação de qualquer participação em qualquer outra sociedade ou consórcio, inclusive por meio da constituição de qualquer afiliada ou coligada, bem como a celebração, aditamento ou rescisão de acordo de acionistas, acordos de sócios ou acordos semelhantes em qualquer sociedade na qual a Companhia detiver participação;
- (xx) aprovar as políticas, códigos e regimentos internos da Companhia;
- (xxi) aprovar o orçamento de eventuais Comitês de Assessoramento da Companhia que venham a ser constituídos e da área de auditoria interna;
- (xxii) definir o voto da Companhia, das suas subsidiárias e seus respectivos representantes nas assembleias gerais, reuniões ou assembleias de sócios ou quaisquer órgãos da administração ou comitês das subsidiárias, afiliadas e coligadas da Companhia, que vierem a deliberar exclusivamente sobre matérias elencadas neste artigo 19; e,
- (xxiii) escolher e destituir os auditores independentes da Companhia, com base em recomendação do Comitê de Auditoria, se houver.
-

Página 12 de 23



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Seção III

Diretoria

Artigo 20º. A diretoria da Companhia será composta por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) diretores, os quais serão eleitos e destituídos pelo Conselho de Administração, com mandato de 3 (três) anos, sendo permitida reeleição, observado o disposto na Lei das Sociedades Anônimas, sendo pessoas naturais, acionistas ou não, residentes e domiciliados em território nacional, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Jurídico, um Diretor de Clientes e Patrimônio, um Diretor de Marketing e Locação, um Diretor Financeiro e um Diretor de Obras.

Parágrafo Primeiro: Os Diretores serão divididos em 3 (três) grupos, abaixo descritos:

Grupo 1: Diretor Presidente, Diretor Jurídico

Grupo 2: Diretor de Clientes e Patrimônio, Diretor de Marketing e Locação

Grupo 3: Diretor Financeiro, Diretor de Obras

Parágrafo Segundo: Geral Nível I. Aos Diretores nomeados e empossados, são atribuídos todos os poderes para gerir os negócios sociais, administrativos e financeiros, representando a Companhia, **isoladamente**, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, perante órgãos e instituições públicas e/ou privadas no âmbito municipal, estadual ou federal, instituições financeiras, Serventias Extrajudiciais (Cartórios), inclusive quanto à assinatura para emissão do certificado digital, sendo permitido firmar contratos particulares ou escrituras públicas e contrair obrigações em nome da Companhia até o limite de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Parágrafo Terceiro: Geral Nível II. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 02 (dois) Diretores, de grupos distintos**, com todos os poderes descritos no Parágrafo Segundo acima, estendendo o limite de atuação para operações de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Parágrafo Quarto: Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 02 (dois) Diretores, sendo obrigatoriamente um**

Página 13 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Diretor do “Grupo 1” e um Diretor do “Grupo 2”, para, além dos poderes descritos no Parágrafos acima, firmar as escrituras públicas envolvendo negócios imobiliários até o limite de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

Parágrafo Quinto: Geral Nível III. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 04 (quatro) Diretores, sendo obrigatoriamente no mínimo um Diretor do “Grupo 1” e um Diretor do “Grupo 2”**, para, além dos poderes descritos no Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto acima, firmar contratos particulares ou escrituras públicas envolvendo negócios imobiliários e contrair obrigações em nome da Companhia até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Obrigações acima deste valor deverão ser submetidas para apreciação e deliberação do Conselho de Administração, com exceção do disposto no Parágrafo Sexto abaixo.

Parágrafo Sexto: Captação de Recursos. A Companhia será representada, **sempre em conjunto de 02 (dois) Diretores, de grupos distintos**, para captação de empréstimos e financiamentos perante instituições financeiras, fundos imobiliários ou no mercado de capitais, bem como outorga de garantias, até o limite de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), exclusivamente para operações de financiamento imobiliário vinculado a um empreendimento imobiliário em construção, incluindo operações realizadas por suas sociedades controladas. Obrigações acima deste valor deverão ser submetidas para apreciação e deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo Sétimo: Os diretores poderão ser representados por procuração para representar a Companhia, desde que o(a) procurador(a) faça parte do quadro de sócios e administradores.

Parágrafo Oitavo: Compete aos Diretores: (i) cumprir as atribuições definidas pelo Conselho de Administração; (ii) cumprir e fazer cumprir este Estatuto Social, as deliberações do Conselho de Administração, da Assembleia Geral e do Código de Conduta da Companhia e (iii) praticar, dentro das suas atribuições, todos os atos necessários ao funcionamento regular da Companhia e à consecução do objeto social.

Página 14 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Parágrafo Nono: Compete ao Diretor Presidente: (i) a direção geral dos negócios da Companhia, a convocação e presidência das reuniões da Diretoria e a coordenação dos trabalhos dos demais diretores e do processo de tomada de decisão; (ii) prestar contas ao Conselho de Administração, atuando nos assuntos institucionais da Companhia; (iii) a organização e supervisão das políticas e diretrizes de pessoal, organizacional, gerencial e operacional; (iv) a supervisão do cumprimento das políticas e normas estabelecidas pelo Conselho de Administração e das deliberações tomadas em Assembleia Geral; (v) zelar pela observância da lei e deste Estatuto Social; (vi) anualmente, elaborar e apresentar ao Conselho de Administração o plano anual de negócios e o orçamento anual da Companhia; (vii) avaliar os profissionais sob sua responsabilidade; e (viii) indicar nomes de candidatos a ocupar outros cargos na Diretoria da Companhia.

Parágrafo Décimo: Os diretores exercerão os direitos de voto da Companhia no tocante a qualquer de suas coligadas e controladas em conformidade com as deliberações do Conselho de Administração, de acordo com os procedimentos e normas previstos neste Estatuto Social.

Artigo 21º. As atribuições e competências dos diretores serão aquelas estipuladas neste Estatuto Social, bem como nas deliberações do Conselho de Administração. Se um dos diretores for destituído antes do fim do seu mandato, o término do mandato do novo diretor, eleito em sua substituição, deverá coincidir com a data de encerramento do mandato do restante da diretoria.

Parágrafo Primeiro: Os diretores deverão exercer suas funções no melhor interesse da Companhia e de acordo com as disposições deste Estatuto Social e da lei. Os diretores deverão permanecer na administração da Companhia, dedicados à gestão operacional das atividades da Companhia em caráter de exclusividade.

Parágrafo Segundo: Os Diretores não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pela própria Diretoria.

Página 15 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Artigo 22º. Compete à Diretoria, em geral, observadas as disposições deste Estatuto Social, especialmente as competências específicas constantes do artigo 24 deste Estatuto Social:

- (i) O exercício das atribuições que a lei e este Estatuto Social lhe conferem para assegurar o pleno e regular funcionamento da Companhia e das suas controladas, coligadas e divisões de negócios;
- (ii) Apresentar, anualmente, até o encerramento de cada exercício social, à apreciação do Conselho de Administração, proposta de orientação geral dos negócios da Companhia, de suas controladas e das divisões de seus negócios, relativa ao exercício seguinte, incluindo:
 - a) A estratégia empresarial das divisões de negócios da Companhia e de suas controladas e coligadas;
 - b) A estrutura operacional dos negócios, indicando o Diretor que deverá ser responsável pelo acompanhamento de cada uma das suas divisões;
 - c) O orçamento e plano de metas de cada divisão de negócios;
 - d) A política de investimentos e desinvestimentos de cada divisão de negócios;
 - e) A remuneração dos gestores de cada divisão de negócios;
 - f) A estrutura de capital necessária à execução do orçamento e plano de metas de cada divisão de negócios; e,
 - g) Planejamento de pagamento de juros sobre o capital próprio.
- (iii) Apresentar, anualmente, nos 3 (três) meses seguintes ao encerramento do exercício social, à apreciação do Conselho de Administração e dos acionistas,

Página 16 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

o seu relatório e demais documentos pertinentes às contas do exercício social, bem como proposta para destinação do lucro líquido, observadas as imposições legais e o que dispõe o Capítulo VI deste Estatuto Social;

- (iv) A eleição e destituição dos administradores das sociedades controladas e coligadas;
- (v) Abrir, movimentar e encerrar contas bancárias e de investimento;
- (vi) Transigir, renunciar, desistir, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, fazer aplicações de recursos, adquirir, onerar e alienar ativos e conceder garantias, assinando os respectivos termos e contratos, respeitando os limites de alçadas definidos neste Estatuto;
- (vii) Representar a Companhia, em juízo ou fora dele, ativa e passivamente, perante quaisquer terceiros, incluindo repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais; e,
- (viii) Cumprir as demais atribuições que lhe sejam estabelecidas pelo Conselho de Administração da Companhia, pela lei e por este Estatuto Social.

Artigo 23º. As procurações outorgadas pela Companhia especificarão os poderes outorgados e, salvo procurações para a representação da Companhia em processos judiciais, administrativos ou arbitrais, terão prazo de duração de, no máximo, 1 (um) ano.

Artigo 24º. A diretoria reunir-se-á sempre que for necessário aos interesses da Companhia.

Parágrafo Primeiro: A Diretoria reunir-se-á, na sede social da Companhia, sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelo Diretor Presidente, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por quaisquer dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 3 (três) dias.

Página 17 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Parágrafo Segundo: As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação simultânea com todas as demais pessoas presentes à reunião, sendo admitida a gravação de tais reuniões. Nesse caso, os membros da diretoria que participarem remotamente da reunião poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo Terceiro: As atas das reuniões da diretoria serão registradas em livro de atas das reuniões da diretoria.

Parágrafo Quarto: Independentemente das formalidades de convocação para as reuniões da diretoria previstas neste artigo, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecerem todos os diretores da Companhia.

CAPÍTULO V - CONSELHO FISCAL

Artigo 25º. A Companhia poderá ter um conselho fiscal de caráter não permanente, com os poderes e deveres conferidos pela lei.

Artigo 26º. Sempre que vier a ser instalado, o conselho fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros e igual número de suplentes. Os membros do conselho fiscal podem ser acionistas ou não, e serão eleitos e substituídos de seus cargos a qualquer momento pela Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, assinado pelo Conselheiro empossado, que deverá contemplar a sua sujeição à cláusula compromissória prevista neste Estatuto Social.

Parágrafo Segundo: Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelos respectivos suplentes.

Página 18 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

Parágrafo Terceiro: Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Artigo 27º. Os membros do conselho fiscal, se instalado, terão um mandato unificado até a próxima assembleia geral ordinária que aprovar as contas relativas ao exercício fiscal em que foram eleitos, sendo permitida a reeleição. A remuneração dos membros do conselho fiscal, sujeita as disposições da legislação aplicável, será fixada pela Assembleia Geral que os eleger.

Artigo 28º. Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário, e deliberará sobre as matérias de sua competência.

Parágrafo Primeiro: O Conselho Fiscal, quando instalado, deverá aprovar seu regulamento interno, que deverá estabelecer as regras gerais de seu funcionamento, estrutura, organização e atividades.

Parágrafo Segundo: Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo Terceiro: Todas as manifestações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI - EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 29º. O exercício social coincidirá com o ano civil, abrangendo o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 30º. Ao final de cada exercício social, a diretoria elaborará as demonstrações financeiras, as quais serão auditadas por auditores independentes devidamente registrados na CVM, submetendo-as ao Conselho de Administração, que, após aprová-

Página 19 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

las, as submeterá à assembleia geral ordinária, juntamente com a proposta de destinação do lucro líquido do exercício.

Parágrafo Primeiro: Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços; ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual.

Parágrafo Segundo: Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto neste Estatuto Social.

Artigo 31º. O resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, incluindo qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados, bem como a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social, terá a seguinte destinação:

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer outra destinação, para a reserva legal, que não excederá a 20% (vinte por cento) do capital social da Companhia. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;
- (ii) Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão de tais reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;
- (iii) 10% (dez por cento) será distribuído como dividendo obrigatório, observadas as demais disposições do presente Estatuto Social e a legislação aplicável; e

Página 20 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

- (iv) No exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;
- (v) Uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações; e
- (vi) Após qualquer retenção prevista no plano de negócios e no orçamento anual, o saldo remanescente terá a destinação deliberada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Artigo 32º. A Companhia entrará em dissolução ou liquidação nos casos previstos em lei ou por decisão da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral nomeará o liquidante, determinará o modo de liquidação, elegerá um Conselho Fiscal que deverá funcionar durante o período da liquidação e determinará a sua remuneração.

Parágrafo Segundo: Liquidado o passivo, o ativo remanescente será distribuído aos acionistas na forma determinada em lei.

CAPÍTULO VIII - DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Artigo 33º. A Companhia observará os eventuais acordos de acionistas arquivados em sua sede na forma do artigo 118 da Lei das Sociedades por Ações, cumprindo-lhe fazer com que a instituição financeira depositária os anote no extrato da conta de depósito fornecido ao acionista. Quaisquer votos proferidos em deliberações sociais da Companhia em desacordo com acordos de acionistas eventualmente existentes e

Página 21 de 23



**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ 37.517.596/0001-01

arquivados na forma deste artigo serão nulos, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à Companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Parágrafo Primeiro. As obrigações e responsabilidades resultantes de tais acordos serão válidas e oponíveis a terceiros, devendo a administração da Companhia zelar por sua observância.

Parágrafo Segundo. Em caso de divergência entre as disposições deste Estatuto Social e de eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, as disposições destes deverão prevalecer.

Artigo 34º. Os casos omissos no presente estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que dispõe a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 35º. Fica eleito o foro da comarca de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, para decidir sobre quaisquer questões oriundas deste contrato, com preferência a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Cuiabá/MT, 05 de fevereiro de 2025.

MESA:

Marcos Antônio Maluf
Presidente

Leonardo Chicre Maluf
Secretário

Página 22 de 23



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

**ANEXO I - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

ESTATUTO SOCIAL DA SÃO BENEDITO S.A.
CNPJ 37.517.596/0001-01

ACIONISTAS:

SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA

Representada por Leonardo Chicre Maluf e Omar Benedito Maluf

SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA

Representada por Marcos Antônio Maluf

Página 23 de 23



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Anexo

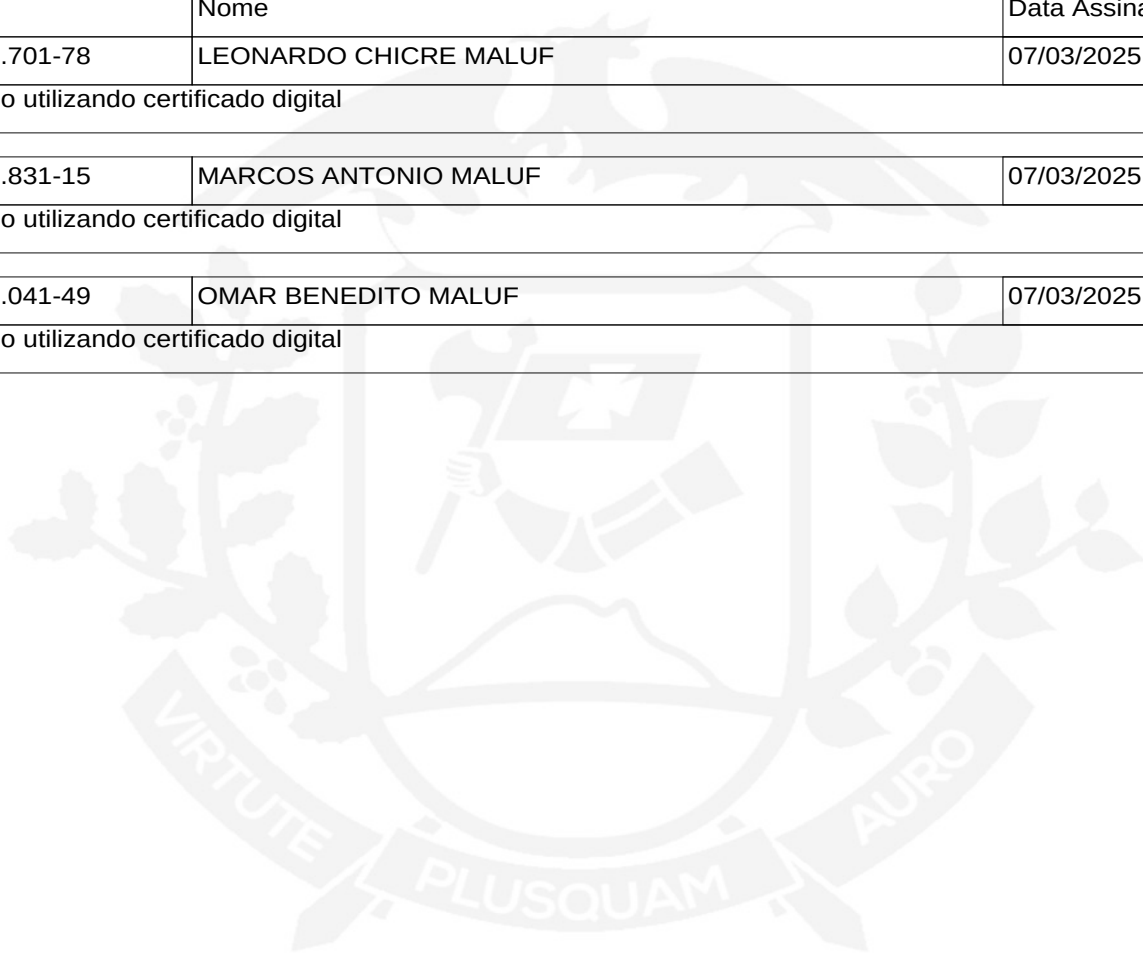
Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/040.827-9	MTN2565614852	28/02/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

ANEXO II - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO
SÃO BENEDITO S.A.
CNPJ Nº 37.517.596/0001-01

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO – AÇÕES ORDINÁRIAS NOMINATIVAS, SEM VALOR
NOMINAL

Capital Social Autorizado de até 200.300.000 (duzentas milhões e trezentas mil) ações
ordinárias nominativas, sem valor nominal

ACIONISTA	AÇÕES SUBSCRITAS	AÇÕES INTEGRALIZADAS	VALOR TOTAL DE AÇÕES (R\$)
SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.636.032/0001-58, registrada na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso NIRE n.º 51201456381, e sede na Rua da Cereja, nº 522, Sala 1-A, 4º Andar, Ed. Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020.	50.150.000	50.150.000	50.150.000,00
SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA. , sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o n.º 21.637.306/0001-23, registrada na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso NIRE n.º 51201456186, sede na Rua da Cereja, nº 522, Sala 2-A, 4º Andar, Ed. Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020.	50.150.000	50.150.000	50.150.000,00
TOTAL	100.300.000	100.300.000	10.300.000,00

Cuiabá/MT, 05 de fevereiro de 2025.

ACIONISTAS:

SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por Leonardo Chicre Maluf e Omar Benedito Maluf

SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por Marcos Antônio Maluf



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/040.827-9	MTN2565614852	28/02/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

ANEXO III - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025

TERMO DE POSSE DE MARCOS ANTÔNIO MALUF

Pelo presente termo de posse, **MARCOS ANTÔNIO MALUF**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, nascido em 05/01/1963, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008414-0, expedido pela SSP/MT, inscrito no CPF sob o nº 266.219.831-15, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com endereço comercial à Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020, abaixo assinado, na presente data, assume o cargo de membro titular como Presidente do Conselho de Administração da São Benedito S.A. ("Companhia"), tendo sido devidamente eleito pelos acionistas da Companhia por meio da assembleia geral extraordinária realizada em 05 de fevereiro de 2025, com mandato de 03 (três) anos, iniciando em 05/02/2025 até 05/02/2028. O subscritor declara aceitar a sua eleição e assume o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao seu cargo, de acordo com a lei, o estatuto social da Companhia e os eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia. Para todos os efeitos, declara que está ciente do disposto no artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e não estar impedido de exercer a administração da Companhia, em virtude de lei especial ou condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou à pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nos termos do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos da sua gestão na Rua da Cereja, nº 522, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020.

Cuiabá/MT, 05 de fevereiro de 2025.

MARCOS ANTÔNIO MALUF





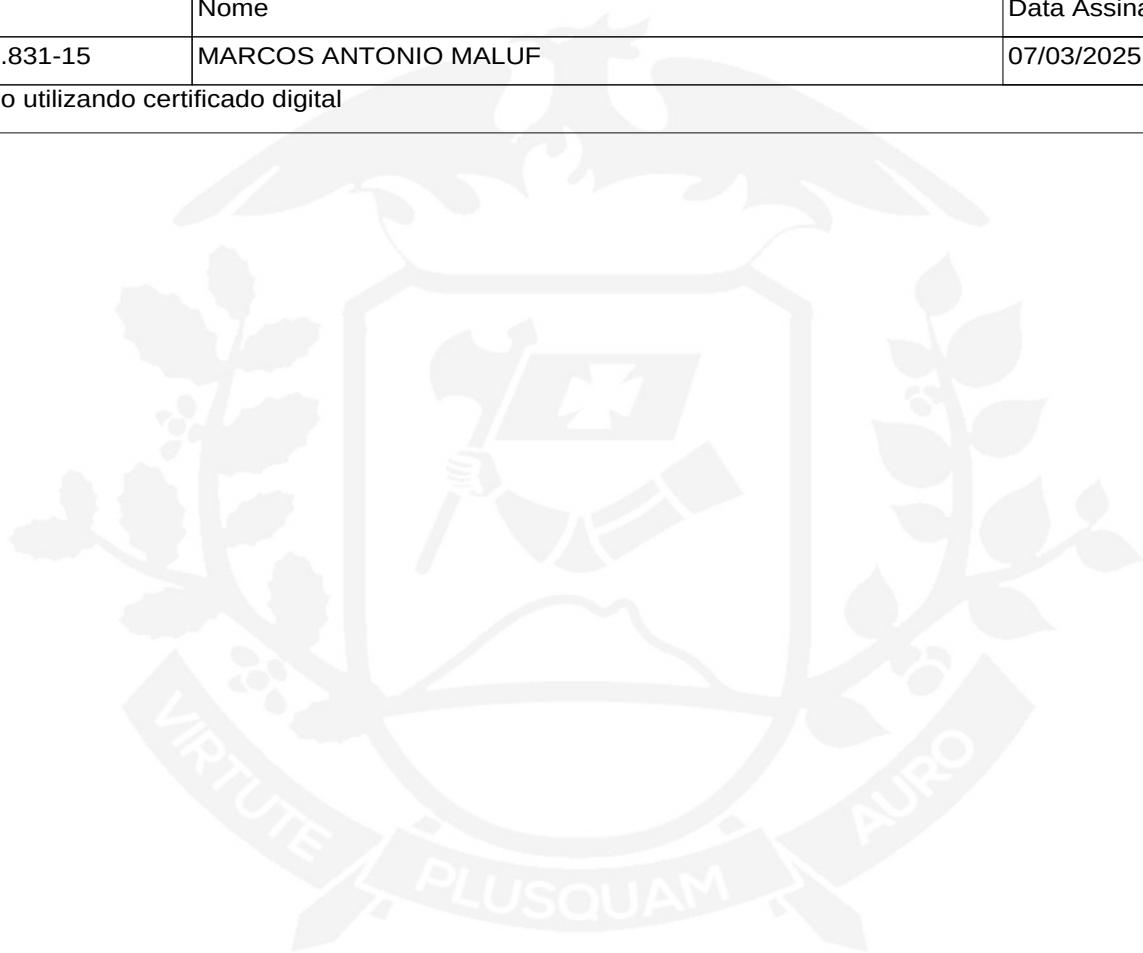
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/040.827-9	MTN2565614852	28/02/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

**ANEXO IV - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025**

TERMO DE POSSE DE LEONARDO CHICRE MALUF

Pelo presente termo de posse, **LEONARDO CHICRE MALUF**, brasileiro, casado sob o regime da separação total de bens, empresário, nascido em 02/05/1981, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.144.472-0, expedido pela SJ/MT, inscrito no CPF sob o nº 912.441.701-78, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, com endereço comercial à Rua da Cereja, nº 522, 2º andar, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020, abaixo assinado, na presente data, assume o cargo de membro titular como Vice- Presidente do Conselho de Administração da São Benedito S.A. ("Companhia"), tendo sido devidamente eleito pelos acionistas da Companhia por meio da assembleia geral extraordinária realizada em 05 de fevereiro de 2025, com mandato de 03 (três) anos, iniciando em 05/02/2025 até 05/02/2028. O subscritor declara aceitar a sua eleição e assume o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao seu cargo, de acordo com a lei, o estatuto social da Companhia e os eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia. Para todos os efeitos, declara que está ciente do disposto no artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e não estar impedido de exercer a administração da Companhia, em virtude de lei especial ou condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou à pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nos termos do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos da sua gestão na Rua da Cereja, nº 522, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020.

Cuiabá/MT, 05 de fevereiro de 2025.

LEONARDO CHICRE MALUF





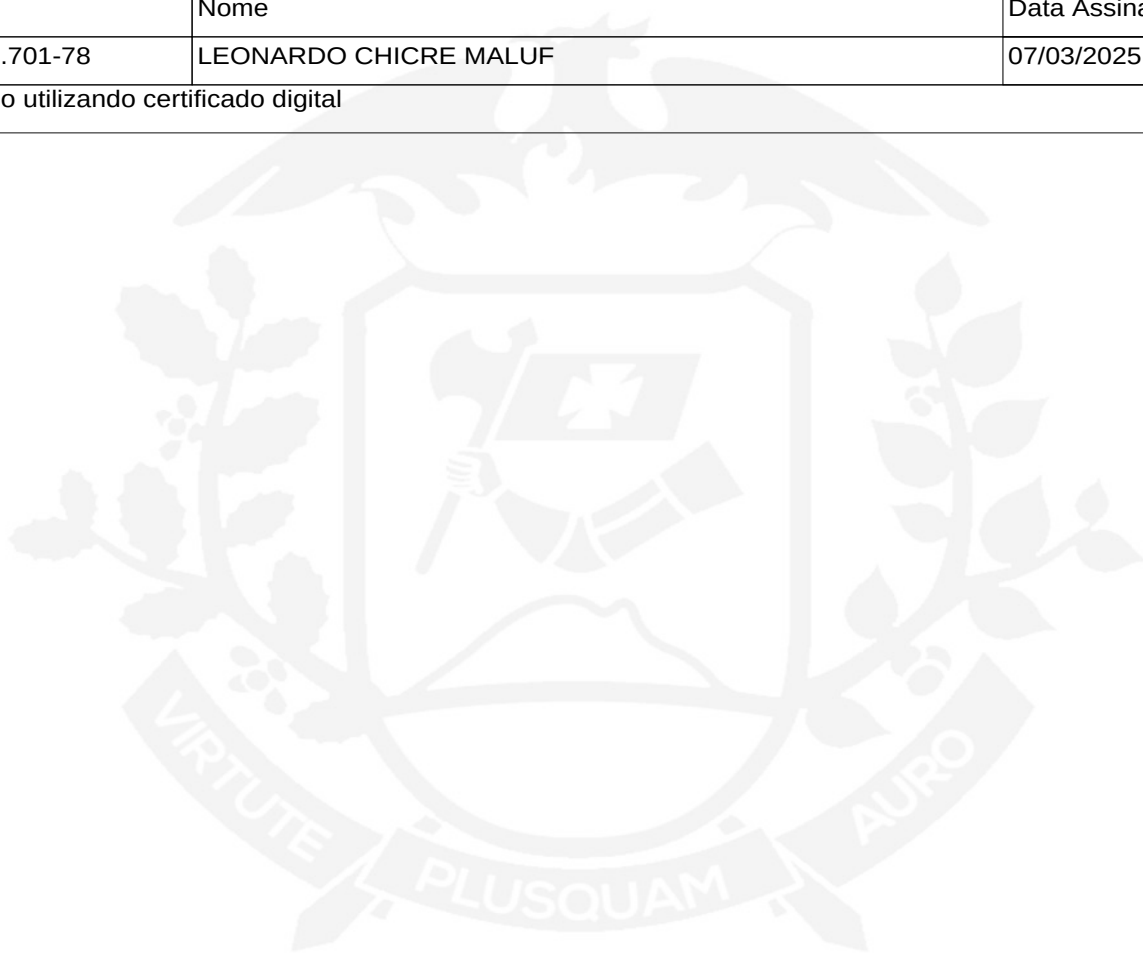
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/040.827-9	MTN2565614852	28/02/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	07/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

ANEXO V - À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA SÃO BENEDITO S.A.,
REALIZADA EM 05 DE FEVEREIRO DE 2025

TERMO DE POSSE DE MÁRCIO EMRICH GUIMARÃES LEÃO

Pelo presente termo de posse, **MÁRCIO EMRICH GUIMARÃES LEÃO**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, advogado inscrito na OB/GO sob nº 19.964, portador da cédula de identidade RG nº 1877964-4360940, expedida pela SSP/GO, inscrito no CPF sob nº 509.951.541-04, residente e domiciliado na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, com endereço comercial à Avenida Americano do Brasil, nº 876, Qd. 263, Lt. 08, Setor Marista, na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, CEP: 74.180-010, abaixo assinado, na presente data, assume o cargo de membro titular como Conselheiro Independente do Conselho de Administração da São Benedito S.A. ("Companhia"), tendo sido devidamente eleito pelos acionistas da Companhia por meio da assembleia geral extraordinária realizada em 05 de fevereiro de 2025, com mandato de 03 (três) anos, iniciando em 05/02/2025 até 05/02/2028. O subscritor declara aceitar a sua eleição e assume o compromisso de cumprir fielmente todos os deveres inerentes ao seu cargo, de acordo com a lei, o estatuto social da Companhia e os eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia. Para todos os efeitos, declara que está ciente do disposto no artigo 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e não estar impedido de exercer a administração da Companhia, em virtude de lei especial ou condenação por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou à pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nos termos do artigo 147 da Lei das Sociedades por Ações.

Para os fins do artigo 149, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, declara que receberá eventuais citações e intimações em processos administrativos e judiciais relativos aos atos da sua gestão na Rua da Cereja, nº 522, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020.

Cuiabá/MT, 05 de fevereiro de 2025.

MÁRCIO EMRICH GUIMARÃES LEÃO





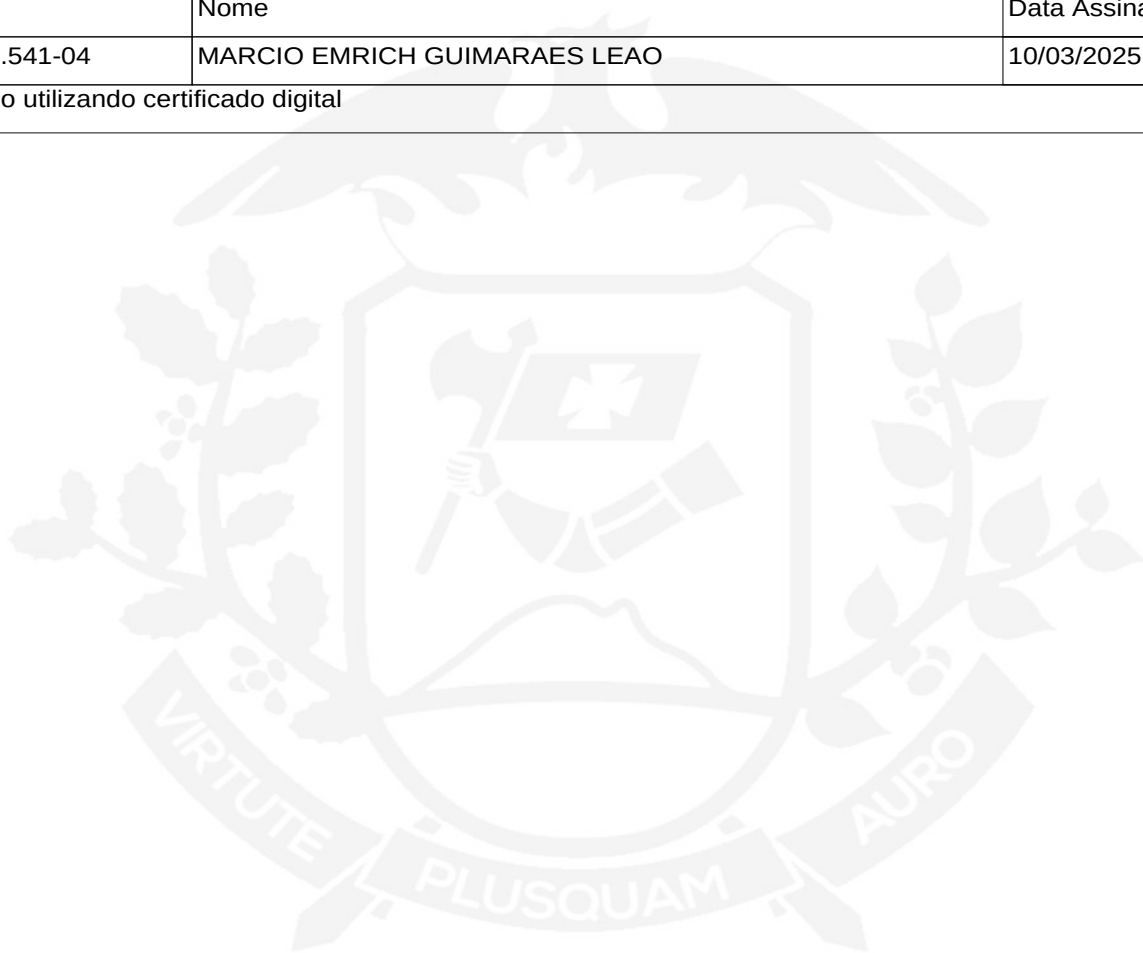
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/040.827-9	MTN2565614852	28/02/2025

Identificação do(s) Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
509.951.541-04	MARCIO EMRICH GUIMARAES LEAO	10/03/2025
Assinado utilizando certificado digital		



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa SAO BENEDITO S.A., de CNPJ 37.517.596/0001-01 e protocolado sob o número 25/040.827-9 em 28/02/2025, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 3476425, em 10/03/2025. O ato foi deferido eletronicamente pelo examinador Evanete Ribeiro De Magalhaes Figueiredo.

Certifica o registro, o Secretário-Geral, Kenner Langner da Silva. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemat.mt.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



A autencidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemat](https://portalservicos.jucemat.mt.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) informando o número do protocolo 25/040.827-9.





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemat](http://www.jucemat.mt.gov.br/) informando o número do protocolo 25/040.827-9.





Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantil - SINREM
Governo do Estado de Mato Grosso
Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Mato Grosso
Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
509.951.541-04	MARCIO EMRICH GUIMARAES LEAO	
Assinado utilizando assinaturas avançadas  		

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 10/03/2025



Documento assinado eletronicamente por Evanete Ribeiro De Magalhaes Figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 10/03/2025, às 11:13.



A autencidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemat](http://www.jucemat.mt.gov.br/) informando o número do protocolo 25/040.827-9.



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.



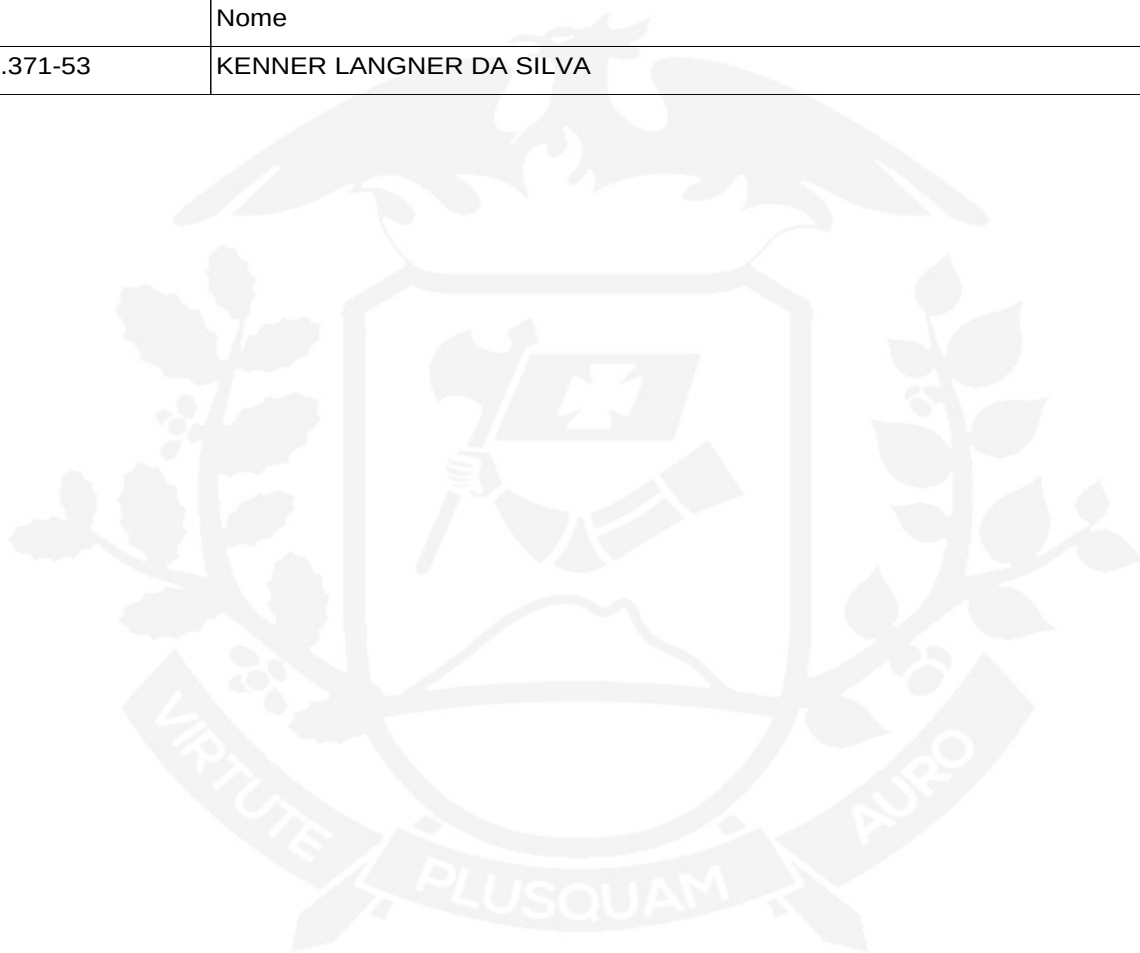
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
735.399.371-53	KENNER LANGNER DA SILVA

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Cuiabá. segunda-feira, 10 de março de 2025



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3476425 em 10/03/2025 da Empresa SAO BENEDITO S.A., CNPJ 37517596000101 e protocolo 250408279 - 28/02/2025. Autenticação: 5E99B4E4F3A2A2E7550F2A8893DB1AD4DCB4255. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/040.827-9 e o código de segurança 04gY Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 10/03/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

ANEXO V

Cópia dos Contratos Sociais dos Avalistas

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

 Ministério do Empreendedorismo, da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte Secretaria Nacional de Microempresa e Empresa de Pequeno Porte Diretoria Nacional de Registro Empresarial e Integração Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico - SEDEC			Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)		
NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF) 51201456186		Código da Natureza Jurídica 2062		Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Nome: MMF INVEST LTDA

(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	002			ALTERACAO
		051	1	CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO
		020	1	ALTERACAO DE NOME EMPRESARIAL
		042	1	INCORPORACAO
		2001	1	ENTRADA DE SOCIO/ADMINISTRADOR

Nº FCN/REMP



MTP2500108487

CUIABA

Local

5 Maio 2025

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR
☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM

☐ SIM

☐ NÃO / /
Data

☐ NÃO / /
Data

Processo em Ordem À decisão

 / /
Data

Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência
3ª Exigência
4ª Exigência
5ª Exigência

☐
☐
☐
☐

/ /
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e archive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência
3ª Exigência
4ª Exigência
5ª Exigência

☐
☐
☐
☐

/ /
Data

Vogal
Vogal
Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

227


 KENNER LANGNER DA SILVA
 SECRETÁRIO GERAL

pág. 1/38



JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Capa de Processo

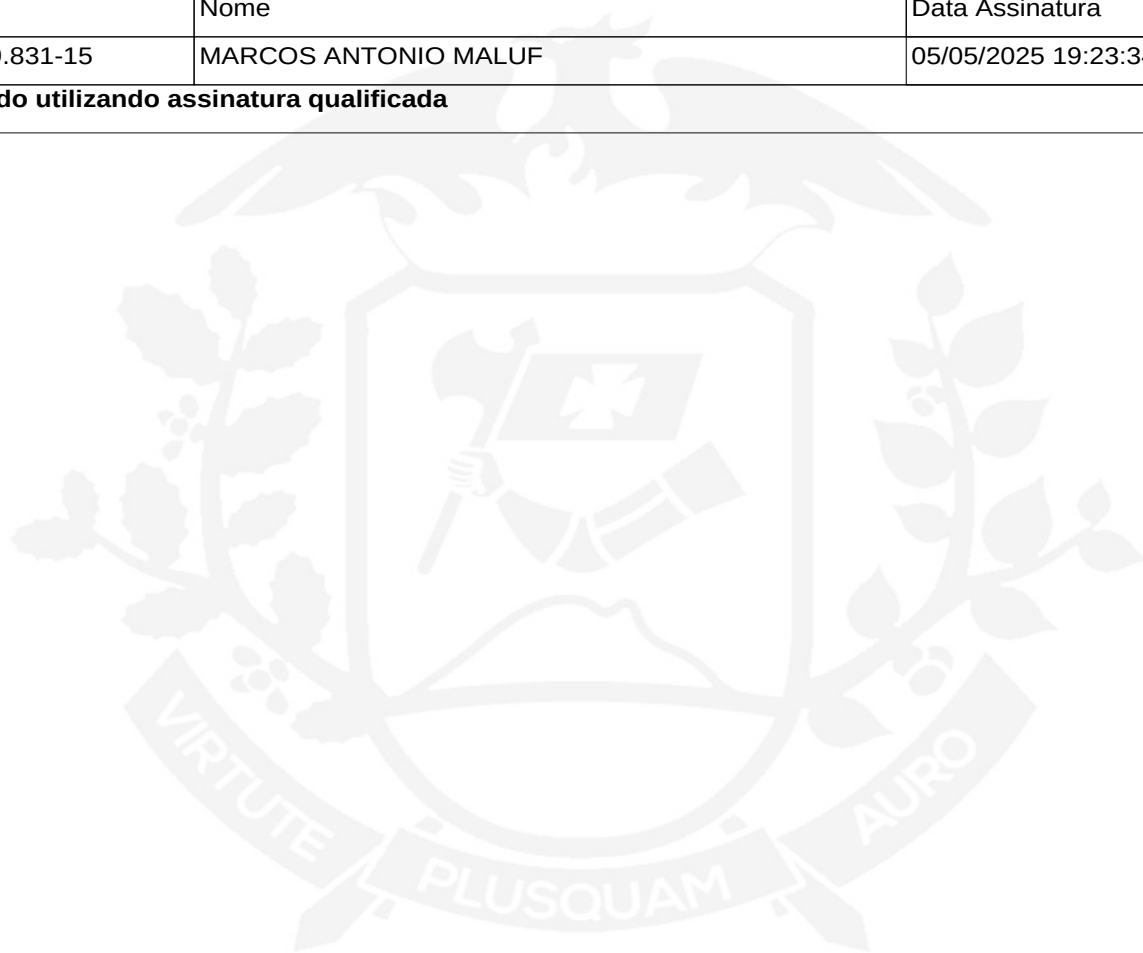
Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/074.291-8	MTP2500108487	24/04/2025

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome	Data Assinatura
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	05/05/2025 19:23:34

Assinado utilizando assinatura qualificada



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral.

TERCEIRA ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
DENOMINADA
SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ: 21.637.306/0001-23
NIRE: 51201456186

MARCOS ANTÔNIO MALUF, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, nascido em 05/01/1963, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008414-0, expedido pela SSP/MT, inscrito no CPF sob o nº 266.219.831-15, residente e domiciliado residente e domiciliado na Av. Vereador Mário Palma, nº 268, Edifício Riviera Santa Rosa, apto 2901, Bairro Jardim Mariana, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.040-640;

MIKHAIL CHARBEL MALUF, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, nascido em 17 de dezembro de 1983, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 03055450335, expedida pelo DETRAN/MT, inscrito no CPF sob o nº 014.338.441-41, residente e domiciliado na Rua C, nº 31, Edifício Stephany, apto. 03, Jardim Malouf, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.090-554;

AMIR ANTÔNIO MALUF, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, nascido em 27 de outubro de 1985, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 03177086129, expedida pelo DETRAN/MT, inscrito no CPF sob o nº 014.338.451-13, residente e domiciliado na Rua José Haddad, nº 50, Edifício Riviera Goiabeiras, apto. 1403, Duque de Caxias, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.043-298;

NATACHA APARECIDA MALUF, brasileira, casada sob o regime da separação de bens, empresária, nascida em 05 de maio de 1988, portadora da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 03897118495, expedida pelo DETRAN/MT, inscrita no CPF sob o nº 014.338.431-70, residente e domiciliada na Rua José Haddad, nº 50, Edifício Riviera Goiabeiras, apto. 904, Duque de Caxias, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.043-298.

Únicos sócios da sociedade empresária limitada denominada **SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob nº 21.637.306/0001-23, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso ("JUCEMAT") sob o nº 51201456186, com sede na Rua da Cereja, nº 522, Sala 2-A, 4º Andar, Edifício Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020 ("Sociedade"), resolvem **ALTERAR E CONSOLIDAR** as disposições de seu contrato social, mediante as seguintes alterações:

I – DA INCORPORAÇÃO

1.1. Os sócios, após examinado e discutido, deliberaram em comum acordo a incorporação total por essa Sociedade da empresa **SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Rua da Cereja, nº 522, Sala 1-A, 4º Andar, Edifício Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, CEP:



78.050-020, Cuiabá-MT, devidamente, registrada na JUCEMAT sob nº 51201456381, em 02/01/2015, inscrita no CNPJ sob nº 21.636.032/0001-58 (Sociedade incorporada)

Parágrafo Primeiro: Para tanto, os sócios aprovavam, nesta data, por unanimidade, o **Protocolo e Instrumento de Justificação e Incorporação de Sociedades** ("Protocolo"), que passa a fazer parte integrante do presente instrumento como **Anexo I**.

Parágrafo Segundo: Os sócios ratificam a nomeação da empresa especializada **EJDSM ASSESSORIA E CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 19.416.811/0001-04, com sede na Rua da Cereja, nº 522, Sala 06, Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.050-020, registrada originalmente no CRC MT-002258/O, representada na forma de seu contrato social por **Ednon José dos Santos Miranda**, brasileiro, casado, contador, portador da Cédula de Identidade RG nº 3717133, expedido pela PC/PA, inscrito no CPF sob o nº 634.698.042-49, e CRC GO-014850/O, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso ("Avaliadora"), responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação do patrimônio líquido da empresa Incorporada, para efeitos de sua incorporação por esta Sociedade, elaborado com base em seus respectivos valores contábeis, na posição de 31 de janeiro de 2025

Parágrafo Terceiro: Ratificam, ainda, a aprovação efetivada pelos Sócios, sem ressalvas, do **Laudo de Avaliação** preparado pela empresa de avaliação acima qualificada, o qual passa a fazer parte integrante do presente Instrumento como seu **Anexo II**.

Parágrafo Quarto: Em decorrência da incorporação a sociedade incorporada **SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA** fica extinta, passando a sociedade incorporadora **SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA** a assumir integralmente os bens e direitos representados pelo Ativo, bem como os deveres e obrigações representados pelo Passivo, mensurados no Balanço Patrimonial levantado em 31/12/2024, de modo que passa a responder como sua sucessora jurídica perante terceiros por todo e qualquer direito ou obrigação por ela assumida, em qualquer tempo, determinando-se, ainda, que a administração passe a comunicar credores, prestadores de serviços e demais terceiros interessados, bem como promova os atos necessários à adequação atinente à presente incorporação.

II – DO AUMENTO DO CAPITAL SOCIAL

2.1. Em consequência da incorporação ora aprovada, o capital social da Sociedade será aumentado em R\$ 11.376.912,00 (onze milhões e trezentos e setenta e seis mil e novecentos e doze reais), mediante a emissão de 11.376.912 (onze milhões e trezentas e setenta e seis mil e novecentas e doze) novas quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), iguais às quotas da Sociedade atualmente existentes, passando o capital social da Sociedade dos atuais R\$ 11.376.912,00 (onze milhões e trezentos e setenta e seis mil e novecentos e doze reais) para R\$ 22.753.824,00 (vinte e dois milhões e setecentos e cinquenta e três mil e oitocentos e vinte



e quatro reais), representados por 22.753.824 (vinte e duas milhões e setecentas e cinquenta e três mil e oitocentas e vinte e quatro) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real).

Parágrafo Único: Conforme previsto no Protocolo e Justificação de Incorporação, tendo em vista que a **SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA** é sociedade constituída por quotistas diferentes da incorporadora, com diferentes participações, o quadro societário passa a ser o seguinte:

Sócio	Quotas	Valor	%
MARCOS ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
MIKHAIL CHARBEL MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
AMIR ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
NATACHA APARECIDA MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
LEONARDO CHICRE MALUF	5.688.456	R\$ 5.688.456,00	25
OMAR BENEDITO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
TATIANA APARECIDA MALUF CORREA DA COSTA	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
Total	22.753.824	R\$ 22.753.824,00	100

2.2. Em razão do disposto acima, os sócios alteram a redação da Cláusula Quinta do contrato social, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“...

CLÁUSULA QUINTA - O Capital Social da sociedade é de R\$ 22.753.824,00 (vinte e dois milhões e setecentas e cinquenta e três mil e oitocentas e vinte e quatro reais), representados por 22.753.824 (vinte e duas milhões e setecentas e cinquenta e três mil e oitocentas e vinte e quatro) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios na seguinte proporção:

Sócio	Quotas	Valor	%
MARCOS ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
MIKHAIL CHARBEL MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
AMIR ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
NATACHA APARECIDA MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
LEONARDO CHICRE MALUF	5.688.456	R\$ 5.688.456,00	25
OMAR BENEDITO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
TATIANA APARECIDA MALUF CORREA DA COSTA	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
Total	22.753.824	R\$ 22.753.824,00	100

III – DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE



3.1. A administração da Sociedade passa a ser exercida pelos sócios MARCOS ANTONIO MALUF, LEONARDO CHICRE MALUF, MIKHAIL CHARBEL MALUF, OMAR BENEDITO MALUF e AMIR ANTONIO MALUF, passando a Cláusula Sexta a vigorar com a seguinte redação:

“...

CLÁUSULA SEXTA - A gestão administrativa da sociedade será exercida pelos sócios administradores **MARCOS ANTONIO MALUF, LEONARDO CHICRE MALUF, MIKHAIL CHARBEL MALUF, OMAR BENEDITO MALUF e AMIR ANTONIO MALUF**, nos termos dessa cláusula.

Parágrafo Primeiro - Ao Administrador MARCOS ANTONIO MALUF retro nomeado, é atribuído todos os poderes para gerir os negócios sociais, administrativos e financeiros, representando a sociedade, isoladamente, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, inclusive quando da assinatura de escrituras públicas envolvendo negócios imobiliários, outorga de procurações por instrumento público, e captação de financiamentos perante instituições financeiras e fundos imobiliários.

Parágrafo Segundo - Aos administradores LEONARDO CHICRE MALUF, MIKHAIL CHARBEL MALUF, OMAR BENEDITO MALUF, AMIR ANTONIO MALUF, retro nomeados são atribuídos todos os poderes para gerir os negócios sociais, administrativos e financeiros, representando a sociedade, isoladamente, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, exceto quando da assinatura de escrituras públicas envolvendo negócios imobiliários, outorga de procurações por instrumento público, e captação de financiamentos perante instituições financeiras e fundos imobiliários, casos estes em que deverão agir de forma conjunta por 02 (dois) administradores conforme a seguinte sistemática:

<i>α.1) LEONARDO CHICRE MALUF com MIKHAIL CHARBEL MALUF</i>
<i>OU</i>
<i>α.2) LEONARDO CHICRE MALUF com AMIR ANTONIO MALUF</i>
<i>OU</i>
<i>α.3) OMAR BENEDITO MALUF com MIKHAIL CHARBEL MALUF</i>
<i>OU</i>
<i>α.4) OMAR BENEDITO MALUF com AMIR ANTÔNIO MALUF</i>

Parágrafo Terceiro - Fica expressamente proibida, sendo nulo e ineficaz em relação à sociedade, o uso da denominação da Sociedade em quaisquer negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais, inclusive na concessão de avais, fianças, ou quaisquer outras garantias ou liberalidades tais como créditos ou empréstimos, em favor de terceiros. Fica ressalvada, entretanto, a permissão de fiança e aval entre os sócios pessoas físicas e a benefício da sociedade e suas relações negociais com terceiros.

Parágrafo Quarto - Os sócios administradores poderão nomear procuradores sócios, por instrumento público, com amplos poderes para gerir e administrar a sociedade isoladamente,

Página 4 de 13



inclusive quando da assinatura de escrituras publicas envolvendo negócios imobiliários, outorga de procurações por instrumento público, alienar, hipotecar, em qualquer grau, os imóveis pertencentes à sociedade, para fins de obtenção de financiamento, de benfeitoria, de reforço de Capital de Giro, ou qualquer modalidade de financiamento para a Empresa, bem como para outros negócios de seu interesse, junto a qualquer órgão do Sistema Financeiro ou entidade de Crédito Oficial e/ou particulares desde que a referida procuração estabeleça limitações de prazo e poderes.

...”

IV – DA ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL

4.1. Resolvem os sócios, por unanimidade e em comum acordo, alterar a denominação social da Sociedade para “**MMF INVEST LTDA**”, passando a Cláusula Primeira a vigorar com a seguinte nova redação:

“...

DA DENOMINAÇÃO

CLÁUSULA PRIMEIRA - A sociedade gira sob a denominação social de **MMF INVEST LTDA** e é uma sociedade empresária limitada, regida pelo presente Contrato Social e pelas disposições legais previstas nos termos da Lei 10.406/2002 e supletivamente a Lei 6.404/1976.

...”

V – DA CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL

5.1. Não havendo outras alterações, os sócios resolvem consolidar as disposições do contrato social da Sociedade, que passa a vigorar com a seguinte redação:

CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
DENOMINADA
MMF INVEST LTDA
CNPJ 21.637.306/0001-23
NIRE 51201456186

MARCOS ANTÔNIO MALUF, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, empresário, nascido em 05/01/1963, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008414-0, expedido pela SSP/MT, inscrito no CPF sob o nº 266.219.831-15, residente e domiciliado

Página 5 de 13



residente e domiciliado na Av. Vereador Mário Palma, nº 268, Edifício Riviera Santa Rosa, apto 2901, Bairro Jardim Mariana, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.040-640;

MIKHAIL CHARBEL MALUF, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, nascido em 17 de dezembro de 1983, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 03055450335, expedida pelo DETRAN/MT, inscrito no CPF sob o nº 014.338.441-41, residente e domiciliado na Rua C, nº 31, Edifício Stephany, apto. 03, Jardim Malouf, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.090-554;

AMIR ANTÔNIO MALUF, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, nascido em 27 de outubro de 1985, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 03177086129, expedida pelo DETRAN/MT, inscrito no CPF sob o nº 014.338.451-13, residente e domiciliado na Rua José Haddad, nº 50, Edifício Riviera Goiabeiras, apto. 1403, Duque de Caxias, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.043-298;

NATACHA APARECIDA MALUF, brasileira, casada sob o regime da separação de bens, empresária, nascida em 05 de maio de 1988, portadora da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 03897118495, expedida pelo DETRAN/MT, inscrita no CPF sob o nº 014.338.431-70, residente e domiciliada na Rua José Haddad, nº 50, Edifício Riviera Goiabeiras, apto. 904, Duque de Caxias, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.043-298.

LEONARDO CHICRE MALUF, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, nascido em 02 de maio de 1981, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 00648790406, expedida pelo DETRAN/MT, inscrito no CPF sob o nº 912.441.701-78, residente e domiciliado na Rua José Haddad, nº 60, Edifício Riviera Duque de Caxias, apto. 1902, Duque de Caxias, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.043-298;

OMAR BENEDITO MALUF, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens, empresário, nascido em 28 de outubro de 1982, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 01709398693, expedida pelo DETRAN/MT, inscrito no CPF sob o nº 912.491.041-49, residente e domiciliado na Avenida Mário Palma, nº 268, Edifício Riviera Santa Rosa, apto. 2501, Jardim Mariana, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.040-640; e,

TATIANA APARECIDA MALUF CORREA DA COSTA, brasileira, casada sob o regime da separação de bens, empresária, nascida em 17 de outubro de 1988, portadora da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) sob o nº 03997625400, expedida pelo DETRAN/MT, inscrita no CPF sob o nº 024.799.361-12, residente e domiciliada na Avenida Miguel Sutil, S/N, Edifício Stephany, apto. 1001, Duque de Caxias, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP: 78.015-100.

DA DENOMINAÇÃO



CLÁUSULA PRIMEIRA - A sociedade gira sob a denominação social de **MMF INVEST LTDA** e é uma sociedade empresária limitada, regida pelo presente Contrato Social e pelas disposições legais previstas nos termos da Lei 10.406/2002 e supletivamente a Lei 6.404/1976.

DA SEDE

CLÁUSULA SEGUNDA - A Sociedade tem sua sede e foro nesta Capital, na Rua da Cereja, nº 522, Sala 2-A, 4º Andar, Edifício Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, CEP: 78.050-020, Cuiabá-MT.

DO OBJETO SOCIAL

CLÁUSULA TERCEIRA - A sociedade tem por objeto a aplicação de capitais próprios e de terceiros mediante participações em outras sociedades, através de subscrição ou aquisição de ações ou quotas de sociedades controladas, coligadas ou subcontratadas, ou sob qualquer outra forma vinculada e atividades de holdings de instituições não financeiras.

DO PRAZO DE DURAÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA QUARTA - O prazo de duração da sociedade é por tempo indeterminado, com o início de suas atividades no ato de registro do presente Contrato Social na Junta Comercial, podendo a qualquer tempo, abrir ou fechar filial, ter sucursais e filiais em todo território nacional, mediante deliberação dos sócios em maioria de capital e alteração contratual assinada por todos os sócios ou por sócio investido nos poderes de representação dos demais sócios, cumpridas as formalidades legais.

DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA QUINTA - O Capital Social da sociedade é de R\$ 22.753.824,00 (vinte e dois milhões e setecentos e cinquenta e três mil e oitocentos e vinte e quatro reais), representados por 22.753.824 (vinte e duas milhões e setecentas e cinquenta e três mil e oitocentas e vinte e quatro) quotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), totalmente subscritas e integralizadas pelos sócios na seguinte proporção:

Sócio	Quotas	Valor	%
MARCOS ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
MIKHAIL CHARBEL MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
AMIR ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
NATACHA APARECIDA MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
LEONARDO CHICRE MALUF	5.688.456	R\$ 5.688.456,00	25
OMAR BENEDITO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5



TATIANA APARECIDA MALUF CORREA DA COSTA	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
Total	22.753.824	R\$ 22.753.824,00	100

Parágrafo Primeiro – As quotas são incomunicáveis, indivisíveis e não poderão ser cedidas ou transferidas sem o expresse consentimento de todos os sócios, cabendo, em igualdade de condições, o direito de preferência aos sócios que queiram adquiri-las, se postas a venda, formalizando, se realizada a cessão destas, a alteração contratual pertinente (CC art. 1056 e 1057), bem como são impenhoráveis e não podem ser objeto de qualquer tipo de apreensão judicial ou extrajudicial. Em consequência, não podem ser dadas em penhor, salvo decisão unânime dos demais sócios.

Parágrafo Segundo – As quotas do capital social estão gravadas com cláusulas de impenhorabilidade e incomunicabilidade, cujo gravame é extensivo a quaisquer novas quotas ou bonificações que eventualmente sejam acrescidas às quotas da Sociedade gravadas, por qualquer forma, ou que as substituam em virtude sucessão legal da Sociedade, seja por incorporação, cisão, fusão ou outro tipo de reorganização societária. Em caso de falecimento ou impedimento dos sócios, o gravame não se extinguirá, passando o mesmo, por inteiro, aos herdeiros e sucessores do mesmo.

Parágrafo Terceiro – Fica vedado o ingresso de novos sócios na sociedade sem que haja a aquiescência unânime de todos os sócios.

Parágrafo Quarto – Cada quota dá direito a um voto nas deliberações da reunião dos sócios, nos termos do Art. 1.072 da Lei 10.406/2002;

Parágrafo Quinto – A quota é indivisível em relação à sociedade (art. 1.056 da Lei 10.406/2002), salvo para efeito de transferência;

Parágrafo Sexto – A responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, respondendo todos solidariamente pela integralização do capital social (Art. 1.052 da Lei 10.406/2002);

Parágrafo Sétimo – Os sócios se obrigam a não prestarem, como pessoas físicas, qualquer aval, fiança ou garantia a terceiros estranhos a sociedade.

DA ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

CLÁUSULA SEXTA - A gestão administrativa da sociedade será exercida pelos sócios administradores **MARCOS ANTONIO MALUF, LEONARDO CHICRE MALUF, MIKHAIL CHARBEL MALUF, OMAR BENEDITO MALUF e AMIR ANTONIO MALUF**, nos termos dessa cláusula.



Parágrafo Primeiro - Ao Administrador MARCOS ANTONIO MALUF retro nomeado, é atribuído todos os poderes para gerir os negócios sociais, administrativos e financeiros, representando a sociedade, isoladamente, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, inclusive quando da assinatura de escrituras publicas envolvendo negócios imobiliários, outorga de procurações por instrumento público, e captação de financiamentos perante instituições financeiras e fundos imobiliários.

Parágrafo Segundo - Aos administradores LEONARDO CHICRE MALUF, MIKHAIL CHARBEL MALUF, OMAR BENEDITO MALUF, AMIR ANTONIO MALUF, retro nomeados são atribuídos todos os poderes para gerir os negócios sociais, administrativos e financeiros, representando a sociedade, isoladamente, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, exceto quando da assinatura de escrituras publicas envolvendo negócios imobiliários, outorga de procurações por instrumento publico, e captação de financiamentos perante instituições financeiras e fundos imobiliários, casos estes em que deverão agir de forma conjunta por 02 (dois) administradores conforme a seguinte sistemática:

a.1) LEONARDO CHICRE MALUF com MIKHAIL CHARBEL MALUF
OU
a.2) LEONARDO CHICRE MALUF com AMIR ANTONIO MALUF
OU
a.3) OMAR BENEDITO MALUF com MIKHAIL CHARBEL MALUF
OU
a.4) OMAR BENEDITO MALUF com AMIR ANTÔNIO MALUF

Parágrafo Terceiro - Fica expressamente proibida, sendo nulo e ineficaz em relação à sociedade, o uso da denominação da Sociedade em quaisquer negócios ou operações estranhas aos objetivos sociais, inclusive na concessão de avais, fianças, ou quaisquer outras garantias ou liberalidades tais como créditos ou empréstimos, em favor de terceiros. Fica ressalvada, entretanto, a permissão de fiança e aval entre os sócios pessoas físicas e a benefício da sociedade e suas relações negociais com terceiros.

Parágrafo Quarto - Os sócios administradores poderão nomear procuradores sócios, por instrumento público, com amplos poderes para gerir e administrar a sociedade isoladamente, inclusive quando da assinatura de escrituras publicas envolvendo negócios imobiliários, outorga de procurações por instrumento público, alienar, hipotecar, em qualquer grau, os imóveis pertencentes à sociedade, para fins de obtenção de financiamento, de benfeitoria, de reforço de Capital de Giro, ou qualquer modalidade de financiamento para a Empresa, bem como para outros negócios de seu interesse, junto a qualquer órgão do Sistema Financeiro ou entidade de Crédito Oficial e/ou particulares *desde que a referida procuração estabeleça limitações de prazo e poderes.*

EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS



CLÁUSULA SÉTIMA - A sociedade encerrará seu exercício social todos os anos em 31 de dezembro, podendo, a critério desta, ter duração inferior a um ano, devendo se iniciar no 1º dia de cada período e encerrando-se no último, ocasião em que serão apurados, sob responsabilidade dos administradores, os resultados mediante Balanço Patrimonial e DRE - demonstração de resultado do período, podendo a mesma levantar demonstrações financeiras intermediárias e distribuir os lucros apurados, obedecendo a melhor técnica contábil, aplicando-se no que couber o disposto na Lei n. 6.404/76.

Parágrafo Único – Efetuadas as amortizações do ativo que forem necessárias, constituídas as provisões para depreciação do ativo imobilizado e para crédito de liquidação duvidosa, bem como outras deduções permitidas pela Legislação em vigor, tudo de conformidade com a conveniência e interesse da sociedade, o lucro líquido que resultar terá a destinação que for deliberada pelos sócios.

CLÁUSULA OITAVA – A distribuição dos lucros e resultados poderá ser feita de forma desproporcional aos percentuais de participação no quadro societário, nos termos do artigo 1007 da lei 10.406/02, facultando-se a formação de fundo de reserva. Os prejuízos serão transportados para o exercício seguinte, respeitando-se as disposições legais vigentes.

Parágrafo Primeiro - A Sociedade somente distribuirá dividendos, em relação a lucros apurados no último exercício social findo ou em exercícios anteriores, se os sócios assim deliberarem, não havendo qualquer obrigatoriedade de distribuição periódica aos sócios, nem tampouco valor mínimo a ser distribuído.

Parágrafo Segundo - Compete exclusivamente aos sócios deliberar sobre o pagamento de juros sobre capital próprio, nos termos de legislação fiscal aplicável.

Parágrafo Terceiro - Mediante deliberação dos sócios, a Sociedade poderá levantar balanços intermediários e distribuir os lucros apurados no período, de acordo com as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Quarto - Sempre que houver distribuição de dividendos ou pagamentos de juros sobre capital próprio, o direito ao recebimento das quantias a serem pagas pela Sociedade e estes títulos será proporcional às quotas detidas pelos sócios no capital da Sociedade, permitida a distribuição desproporcional de lucros, caso haja decisão unânime da totalidade dos sócios neste sentido.

DELIBERAÇÕES SOCIAIS E ALTERAÇÕES DE CONTRATO SOCIAL

CLÁUSULA NONA - Nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, os sócios deliberarão sobre as contas e designarão administradores, quando for o caso, em conformidade com o disposto nos artigos 1.071, 1.072, § 2º e 1.078 do Código Civil (Lei nº 10.406/2002).



Parágrafo Único – As deliberações dos sócios, quando necessárias, serão tomadas em reunião, que poderá ser dispensada quando todos os sócios decidirem por escrito sobre a matéria que seria objeto delas, ficando dispensadas as formalidades, procedimentos e normas aplicadas à assembleia (dispostas no § 6º do art. 1072 do Código Civil/2002) para a realização destas reuniões.

CLÁUSULA DÉCIMA - Exceto se houver outro quórum previsto na legislação, cuja aplicação seja obrigatória ou estabelecida neste Contrato Social, o quórum de aprovação de quaisquer matérias sujeitas a deliberação dos sócios, nos termos previstos neste Contrato Social e no ordenamento jurídico vigente, será de maioria absoluta do Capital da Sociedade.

Parágrafo Primeiro - Cada quota em que se divide o Capital da Sociedade dará direito a um voto a seu titular nas deliberações sociais. As deliberações dos sócios serão tomadas em reuniões, das quais serão lavradas as respectivas atas, as quais deverão ser arquivadas na sede Social da Sociedade, e somente serão arquivadas na Junta Comercial competente se as deliberações tiverem que produzir efeitos contra terceiros.

Parágrafo Segundo - As reuniões poderão ser convocadas por qualquer dos administradores ou dos sócios, mediante envio de comunicação escrita (cujo recebimento possa ser comprovado) aos endereços dos sócios constantes da última alteração do Contrato Social em vigor, devendo ser observado um prazo de antecedência de pelo menos 5(cinco) dias. A convocação deverá conter a data, a hora, o local e as matérias a serem deliberadas na reunião a ser convocada. Os requisitos de convocação poderão ser dispensados se todos os sócios estiverem presentes na reunião.

DA CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - A cessão ou transferência de quotas entre os sócios é livre, independente de anuência dos demais sócios. No entanto, a cessão ou transferência de quotas a terceiros estranhos à sociedade é vedada, salvo com o expresse consentimento da unanimidade dos sócios.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - No caso de um dos sócios desejar retirar-se da sociedade, deverá noticiar aos outros, por escrito, em antecedência de 60 (sessenta) dias, e seus haveres serão reembolsados de comum acordo entre as partes

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - A sociedade poderá ser dissolvida ou liquidada, havendo interesse dos sócios à sua unanimidade, mediante a desincorporação dos imóveis ou participações societárias, devidamente integralizadas ao capital social, e a respectiva restituição aos sócios, como pagamento de suas quotas, na exata proporcionalidade do capital social.



CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA -Pelo exercício das funções administrativas, o(s) administrador(es) fará(ão) jus a uma retirada Pró-Labore mensal a ser fixada de comum acordo entre o(s) mesmo(s) e levado a débito de despesas gerais da sociedade, observadas as disposições regulamentares pertinentes, observadas as circunstâncias constantes na Cláusula Sexta e parágrafos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - Os aumentos de capital social, por aporte dos sócios, deverão ser feitos proporcionalmente à participação societária, salvo anuência da unanimidade dos detentores das quotas sociais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - Havendo dúvidas ou contradição na interpretação do presente contrato, tais situações serão dirimidas pela aplicação da legislação e jurisprudência cabíveis. No caso de omissão, esta será resolvida mediante comum acordo entre os sócios.

Parágrafo Único - Os casos omissos serão regidos pelas disposições da Lei 10.406, de 10.01.2002, e subsidiariamente, pelas legislações das sociedades anônimas e no que for aplicável a legislação das sociedades simples e demais legislações aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Os administradores declaram, sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concessão, peculato, ou contra a economia popular, contra ao sistema financeiro nacional, contra normas de defesa de concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade, enquanto perdurarem os efeitos da condenação.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Fica eleito o foro da comarca de Cuiabá/MT para decidir sobre quaisquer questões oriundas deste contrato, com preferência a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, assim, por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em uma única via e através de certificação digital, devendo ser arquivado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso, para todos os efeitos legais e de direito.

Cuiabá/MT, 31 de janeiro de 2025.

(assinaturas na página seguinte)

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(Página 01/01 de assinaturas da 3ª Alteração ao Contrato Social da Sociedade Empresária Limitada denominada MMF Invest Ltda, firmado entre Marcos Antônio Maluf, Mikhail Charbel Maluf, Amir Antônio Maluf, Natacha Aparecida Maluf, Leonardo Chicre Maluf, Omar Benedito Maluf e Tatiana Aparecida Maluf Correa da Costa, em 31/01/2025)

MARCOS ANTONIO MALUF

Sócio /Administrador

MIKHAIL CHARBEL MALUF

Sócio/Administrador

AMIR ANTONIO MALUF

Sócio/Administrador

NATACHA APARECIDA MALUF

Sócio

LEONARDO CHICRE MALUF

Sócio Ingressante/Administrador

OMAR BENEDITO MALUF

Sócio Ingressante/Administrador

TATIANA APARECIDA MALUF CORREA DA COSTA

Sócia Ingressante





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Documento Principal

Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/074.291-8	MTP2500108487	24/04/2025

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome	Data Assinatura
014.338.451-13	AMIR ANTONIO MALUF	06/05/2025 11:15:20

Assinado utilizando assinatura qualificada

912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	06/05/2025 13:47:04

Assinado utilizando assinatura qualificada

266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	05/05/2025 19:23:39

Assinado utilizando assinatura qualificada

014.338.441-41	MIKHAIL CHARBEL MALUF	06/05/2025 13:03:34

Assinado utilizando assinatura qualificada

014.338.431-70	NATACHA APARECIDA MALUF	06/05/2025 12:58:44

Assinado utilizando assinatura qualificada

912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	06/05/2025 13:34:57

Assinado utilizando assinatura qualificada

024.799.361-12	TATIANA APARECIDA M CORREA DA COSTA	06/05/2025 13:08:23

Assinado utilizando assinatura qualificada



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral.

ANEXO I - PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DA OPERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA

MMF INVEST LTDA, sociedade empresária limitada, anteriormente denominada **SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.637.306/0001-23, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso ("JUCEMAT") sob o NIRE nº 51201456186, com sede na Rua da Cereja, nº 522, Sala 2-A, 4º Andar, Edifício Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP 78.050-020, doravante denominada "Incorporadora"; e,

SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 21.636.032/0001-58, registrada na JUCEMAT sob o NIRE nº 51201456381, com sede na Rua da Cereja, nº 522, Sala 1-A, 4º Andar, Edifício Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, na cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, CEP 78.050-020, doravante denominada "Incorporada";

Têm entre si justo e acertado o presente Protocolo e Justificação de Incorporação, nos termos do art. 1.116 e seguintes do Código Civil, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS PARTES E FINALIDADE

1.1. As sociedades acima qualificadas, por deliberação unânime de seus sócios devidamente reunidos, decidiram realizar a incorporação da totalidade do patrimônio da sociedade SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA pela sociedade MMF INVEST LTDA, com a consequente extinção da Incorporada e sucessão universal de seu patrimônio pela Incorporadora.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS MOTIVOS E JUSTIFICAÇÃO DA INCORPORAÇÃO

2.1. A presente operação visa:

- I. Otimizar a estrutura societária do grupo econômico do qual ambas as sociedades fazem parte;
- II. Racionalizar custos administrativos, operacionais e contábeis, unificando as atividades em uma única entidade jurídica;
- III. Permitir melhor aproveitamento das sinergias empresariais e operacionais, promovendo maior eficiência e agilidade na tomada de decisões;
- IV. Viabilizar a consolidação patrimonial e financeira das sociedades sob uma única estrutura, assegurando maior solidez e transparência.



CLÁUSULA TERCEIRA – DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

3.1. Para fins de apuração do valor do patrimônio líquido da sociedade Incorporada, foi contratado o laudo técnico de avaliação contábil, elaborado pela empresa especializada EJDSM ASSESSORIA E CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 19.416.811/0001-04, com registro no CRC MT-002258/O, com base no balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2024.

3.2. O laudo foi aprovado pelos sócios das sociedades envolvidas e integra o presente Protocolo como Anexo II, servindo de base para o aumento do capital social da Incorporadora e distribuição das quotas.

CLÁUSULA QUARTA – DOS EFEITOS JURÍDICOS

4.1. Com a aprovação da presente operação pelas sociedades envolvidas:

I. A SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA será extinta, nos termos do art. 1.118 do Código Civil;

II. A MMF INVEST LTDA sucederá universalmente a Incorporada em todos os seus bens, direitos e obrigações, assumindo a integralidade de seu ativo e passivo, inclusive perante terceiros;

III. Serão promovidas as comunicações de praxe a fornecedores, credores e demais interessados, bem como os registros e arquivamentos necessários na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso e demais órgãos competentes.

CLÁUSULA QUINTA – DO AUMENTO DE CAPITAL E NOVO QUADRO SOCIETÁRIO

5.1. Em decorrência da incorporação, o capital social da MMF INVEST LTDA foi aumentado em R\$ 11.376.912,00 (onze milhões, trezentos e setenta e seis mil, novecentos e doze reais), mediante a emissão de novas quotas, conforme apurado no laudo de avaliação.

5.2. O novo quadro societário da MMF INVEST LTDA passa a ser o seguinte:

Sócio	Quotas	Valor	%
MARCOS ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
MIKHAIL CHARBEL MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
AMIR ANTÔNIO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
NATACHA APARECIDA MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
LEONARDO CHICRE MALUF	5.688.456	R\$ 5.688.456,00	25
OMAR BENEDITO MALUF	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
TATIANA APARECIDA MALUF CORREA DA COSTA	2.844.228	R\$ 2.844.228,00	12,5
Total	22.753.824	R\$ 22.753.824,00	100



CLÁUSULA SEXTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 6.1. A presente operação não implicará em prejuízo a credores ou terceiros, sendo assegurada a continuidade de todas as obrigações assumidas pela Incorporada;
- 6.2. As sociedades envolvidas declaram que inexistem ações judiciais, dívidas fiscais ou passivos ocultos não contemplados nos registros contábeis avaliados;
- 6.3. O presente Protocolo e Justificação será arquivado na JUCEMAT, conjuntamente com a alteração contratual da Incorporadora.

Cuiabá, 31 de janeiro de 2025.

MMF INVEST LTDA

Anteriormente denominada SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA
Representada por Marcos Antônio Maluf

SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA

Representada por Leonardo Chicre Maluf e Omar Benedito Maluf





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/074.291-8	MTP2500108487	24/04/2025

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	06/05/2025 13:46:47

Assinado utilizando assinatura qualificada

266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	05/05/2025 19:23:31

Assinado utilizando assinatura qualificada

912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	06/05/2025 13:34:45

Assinado utilizando assinatura qualificada

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral.

Laudo de Avaliação Contábil



Laudo de Avaliação Contábil de Acervo Patrimonial
em 31 de dezembro de 2024 da empresa

SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA

Para incorporação de ações ao patrimônio da empresa

SANTO ANTONIO PARTICIPAÇÕES LTDA.



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral.

I – INTRODUÇÃO:

A **EJDSM ASSESSORIA E CONSULTORIA CONTABIL LTDA.**, sociedade com sede à Rua da Cereja nº 522, Sala 6 – Bosque da saúde, CEP 78050-020 – Cuiabá, Estado de Mato Grosso, devidamente registrada no CRC. MT. - n.º 002258/O e no CNPJ/MF sob n.º 19.416.811/0001-04, neste ato representada por seu sócio diretor **EDNON JOSE DOS SANTOS MIRANDA**, brasileiro, casado, contador, com registros no CRC GO nº 014850/0-5T-MT e CPF nº 634.698.042.49, doravante denominada , foi nomeada perito pela empresa **SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA.** (doravante denominada “**SANTO ANTÔNIO**” ou “**receptora**”), sociedade por ações, registrada na JUCEMAT sob o NIRE 51.201.456.186, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua da Cereja, nº 522 Sala 2-A 4º Andar, Bosque da saúde, CEP: 78.050-020, inscrita no CNPJ sob o nº 21.637.306/0001-23, para proceder à avaliação contábil dos ativos e passivos que compõem o acervo líquido, com base no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024, da empresa **SAO BENEDITO PATICIPAÇÕES LTDA.**(doravante denominada “**SAO BENDITO**” ou “**companhia**”), sociedade anônima, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua da Cereja, nº 522, Sala 1-A 4º Andar, Ed. Centro Empresarial RM, CEP: 78.050-020, inscrita no CNPJ sob o nº 21.636.032/0001-58 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCEMAT sob o NIRE 51.201.456.381, para fins do e de acordo com os termos do artigo 252 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, tendo em vista a operação pretendida de incorporação das ações da **companhia** ao capital da **receptora**.

II – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo tem por objetivo a avaliação, a valor contábil, do Acervo Patrimonial, na data de 31 de dezembro de 2024, da empresa **SAO BENEDITO**, para fins do e de acordo com os termos do artigo 252 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, tendo em vista a operação pretendida de incorporação de 11.376.912 ações ordinárias representativas de seu capital (ou 100% do total de ações), de propriedade dos acionistas da **companhia** ao capital e ao patrimônio líquido da empresa **SANTO ANTONIO (receptora)**.

Referido acervo está composto por todas as contas, investimentos, bens, direitos e obrigações registradas no ativo e no passivo da companhia conforme demonstrativo apresentado adiante neste laudo.

Em decorrência do aumento de capital da **SAO BENDITO**, o qual será integralizado mediante a incorporação e transferência da titularidade de 11.376.912 ações ordinárias representativas de 100% do capital social da **SANTO ANTONIO**, novas ações da **SAO BENDITO** serão emitidas em favor dos acionistas detentores das ações incorporadas, passando a **SANTO ANTONIO** a ser proprietária das ações da **SAO BENEDITO**.



III - CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO:

O valor líquido do Acervo Patrimonial, correspondente aos ativos e passivos de propriedade da companhia, foi determinado exclusivamente com base na posição contábil apresentada no balanço patrimonial da **companhia** levantado em 31 de dezembro de 2024, ajustado pelas observações dos avaliadores, considerando as modificações relevantes até a data de emissão deste relatório, para fins de aporte de capital na **receptora**, elaborado sob a responsabilidade da administração da empresa **SAO BENEDITO**.

IV – METODOLOGIA DOS TRABALHOS:

Nossos trabalhos compreenderam principalmente: (a) aplicação de procedimentos de revisão analítica, (b) indagação e discussão com os administradores responsáveis pelas áreas contábil, financeira e operacional da **SAO BENEDITO**, quanto à documentação e aos principais critérios adotados na elaboração dessas demonstrações contábeis; (c) revisão de cálculos em contas relevantes; (d) obtenção e entendimento da composição dos saldos que compõe as contas constantes do balanço patrimonial na data base; (e) revisão e indagação sobre eventos significativos que tenham efeitos relevantes sobre a situação financeira e as operações da empresa entre a data do balanço e a data do laudo, considerando-os em nosso relatório quando aplicável.

V – DEMONSTRAÇÃO DO ACERVO PATRIMONIAL:

O Acervo Patrimonial da empresa **SAO BENEDITO**, conforme balanço de 31 de dezembro de 2024, composto por ativos e passivos demonstrados, ajustados pelos efeitos proforma, a ser incorporado, em parte, ao capital da empresa **SANTO ANTONIO**, está assim resumido:

Resumo do Acervo Líquido

Descrição	Valor em Reais em 31/12/2024	Ajustes Proforma 31/12/2024	Saldo Proforma 31/12/2024
Valor dos Ativos	578.125.514	578.462.000	1.156.587.514
Valor dos Passivos	578.125.514	578.462.000	1.156.587.514
Total do Acervo Líquido da Companhia	572.551.669	572.552.523	1.145.104.192
Valor das ações a ser incorporado – 100%	11.376.912	11.376.912	22.753.824

Assim sendo, o valor contábil do Acervo Patrimonial Líquido da empresa **SAO BENEDITO S.A.** em 31 de dezembro de 2024 importa em R\$ 11.376.912,00 (onze milhões trezentos e setenta e seis mil novecentos e doze mil reais) correspondente à totalidade das ações ordinárias representativas de seu capital social.

O valor das 11.376.912 ações ordinárias representativas de seu capital (ou 100% do total de ações), de propriedade dos acionistas, a ser incorporado ao capital na **SANTO ANTONIO PARTICIPAÇÕES LTDA**, corresponde a R\$ 11.376.912,00 (onze milhões trezentos e setenta e seis mil novecentos e doze reais).



BENS, DIREITOS E OBRIGAÇÕES RELATIVOS AO ACERVO PATRIMONIAL:

Todos os bens, direitos e obrigações constantes desse Acervo Patrimonial encontram-se revestidos de todas as formalidades exigidas pelas legislações comercial, civil e fiscal, tendo sido escriturados de acordo com as práticas contábeis adotadas no **SAO BENEDITO**, aplicadas de modo uniforme e consistente, têm existência real, e sua propriedade, pela sociedade avaliada, está respaldada em documentação hábil e idônea, e não foi constatada a existência de quaisquer ônus ou reivindicações de terceiros objetivando-os.

VI – CONCLUSÃO:

Com base nos trabalhos efetuados, concluímos que o valor contábil líquido do Acervo Patrimonial constante deste **Laudo de Avaliação**, composto por ativos e passivos da empresa **SAO BENEDITO**, em 31 de dezembro de 2024, ajustados pelos efeitos proforma, importa em R\$ 11.376.912,00 (onze milhões trezentos e setenta e seis mil e novecentos e doze reais) correspondente à totalidade das 11.376.912 ações ordinárias representativas de seu capital social.

O valor das 11.376.912 ações ordinárias representativas de seu capital (ou 100 % do total de ações), de propriedade dos acionistas, a ser incorporado ao capital na **SANTO ANTONIO PARTICIPAÇÕES LTDA**, corresponde a R\$ 11.376.912,00 (onze milhões trezentos e setenta e seis mil novecentos e doze reais).

VII – ENCERRAMENTO:

Adicionalmente informamos que a) De acordo com as normas profissionais estabelecidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, não temos conhecimento de conflito de interesse, direto ou indireto, tampouco de qualquer outra circunstância que represente conflito de interesse em relação aos serviços que foram por nós prestados e que estão anteriormente descritos; e b) Não temos conhecimento de nenhuma ação do controlador ou dos administradores da empresa **SAO BENEDITO** ou da empresa **SANTO ANTONIO** com objetivo de direcionar, limitar, dificultar ou praticar quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento de informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade das respectivas conclusões.

Nada mais havendo, emitimos o presente laudo, datando-o e assinando-o de forma digital.

Cuiabá, 31 de Janeiro de 2025.

EJDSM ASSESSORIA E CONSULTORIA CONTABIL LTDA

EDNON JOSE DOS SANTOS MIRANDA

CRC GO nº014850/O-5T-MT

65 3365-4967 | www.grupoamac.com.br

Rua da Cereja, nº 522, Sala 1, 1º Andar - Ed. Centro Empresarial RM - Bosque da Sa de - CEP 78.050-020 - Cuiabá - MT.

4



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral.

ANEXO I - Balanço Patrimonial da empresa SANTO ANTONIO PARTICIPAÇÕES LTDA.

ATIVO	SANTO ANTONIO PARTICIPACOES LTDA	AJUSTE PROFORMA	SANTO ANTONIO PARTICIPACOES LTDA
CIRCULANTE			
Caixa e Equivalente de Caixa	100	100	200
Total do ativo circulante	100	100	200
NÃO CIRCULANTE			
Créditos com partes relacionadas - LP	24.404.920	24.741.405	49.146.325
Investimentos	553.720.495	553.720.495	1.107.440.989
Total do ativo não circulante	578.125.414	578.461.900	1.156.587.314
TOTAL DO ATIVO	578.125.514	578.462.000	1.156.587.514
PASSIVO	SANTO ANTONIO PARTICIPACOES LTDA	AJUSTE PROFORMA	SANTO ANTONIO PARTICIPACOES LTDA
CIRCULANTE			
Fornecedores - CP	-	854	854
Total do passivo circulante	-	854	854
NÃO CIRCULANTE			
Débitos com partes relacionadas - LP	6.245.962	5.909.477	12.155.439
Total do passivo não circulante	6.245.962	5.909.477	12.155.439
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital Social	11.376.912	11.376.912	22.753.824
Ajuste a Valor Justo	356.446.377	357.132.895	713.579.272
Lucro do Exercício	45.769.538	46.369.134	92.138.672
Reserva de lucros	158.286.726	157.672.728	315.959.454
	571.879.552	572.551.669	1.144.431.221
TOTAL DO PASSIVO	578.125.514	578.462.000	1.156.587.514

Cuiabá, 31 de dezembro de 2025.
EDNON JOSE DOS SANTOS MIRANDA
CRC GO nº014850/O-5T-MT



ANEXO II - Balanço Patrimonial da empresa SAO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA

ATIVO	SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA
	31/12/2024
CIRCULANTE	
Caixa e Equivalente de Caixa	100
Total do ativo circulante	100
NÃO CIRCULANTE	
Créditos com partes relacionadas - LP	24.741.405
Investimentos	553.720.495
Total do ativo não circulante	578.461.900
TOTAL DO ATIVO	578.462.000
PASSIVO	SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA
CIRCULANTE	
Fornecedores - CP	854
Total do passivo circulante	854
NÃO CIRCULANTE	
Débitos com partes relacionadas - LP	5.909.477
Total do passivo não circulante	5.909.477
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
Capital Social	11.376.912
Ajuste a Valor Justo	357.132.895
Lucro do Exercício	46.369.134
Reserva de lucros	157.672.728
	572.551.669
TOTAL DO PASSIVO	578.462.000

Cuiabá, 31 dezembro de 2024.
EDNON JOSE DOS SANTOS MIRANDA
CRC GO nº014850/O-5T-MT



Anexo III
DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE DA ADMINISTRAÇÃO

Referente ao Laudo de Avaliação Contábil de Acervo Patrimonial da SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES LTDA.

A administração da SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 21.636.032/0001-58, com sede à Rua da Cereja, nº 522, Sala 1 A 4 Andar – Ed. Centro Empresarial RM – Bosque da Saúde – CEP 78050-020 – Cuiabá/MT, no âmbito da operação de incorporação de ações ao patrimônio da SANTO ANTÔNIO PARTICIPAÇÕES LTDA., declara para os devidos fins:

1. Que as demonstrações contábeis utilizadas como base para o Laudo de Avaliação Contábil, com data-base em 31 de dezembro de 2024, foram elaboradas de acordo com os princípios e normas contábeis vigentes no Brasil, refletindo adequadamente a posição patrimonial, financeira e os resultados da companhia;
2. Que todas as informações, documentos, registros, livros e demonstrações contábeis foram disponibilizados de forma completa, tempestiva e fidedigna à empresa EJD SM ASSESSORIA E CONSULTORIA CONTÁBIL LTDA. e ao perito responsável técnico;
3. Que não há omissão de ativos, passivos, contingências ou passivos não registrados que possam comprometer a integridade do Acervo Patrimonial avaliado;
4. Que não houve qualquer interferência, limitação ou direcionamento que pudesse comprometer a isenção e a qualidade técnica dos trabalhos realizados;
5. Que esta declaração é firmada para os efeitos legais e normativos exigidos pelo artigo 252 da Lei 6.404/76, pelas normas do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e será parte integrante do Laudo de Avaliação Contábil mencionado.

Cuiabá, 31 dezembro de 2024.

SÃO BENEDITO PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ.: 21.636.032/0001-58

65 3365-4967 | www.grupoamac.com.br
Rua da Cereja, nº 522, Sala 1, 1º Andar - Ed. Centro Empresarial RM - Bosque da Sa de - CEP 78.050-020 - Cuiab - MT.

7



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

Glossário

A

Abordagem da renda

Método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos

Método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado

Método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

Benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização

Alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Arrendamento mercantil financeiro

O que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional

O que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo

Recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado

Ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível

Ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais

Aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais

Bens fundamentais ao



funcionamento da empresa.

Ativo tangível

Ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.

Avaliação

Ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

B

Bem

Coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos

Benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

C

CAPEX (Capital Expenditure)

Investimento em ativo permanente.

Combinação de negócios

União de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada

Entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora

Entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle

Poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC

Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

CFC

Conselho Federal de Contabilidade

Custo

Total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital

Taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição

Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução

Gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição

Custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção

Gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção

Despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM

Comissão de Valores Mobiliários.



D

Data-base

Data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão

Data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

D&A

Depreciação e Amortização.

Depreciação

Alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil

Documentação de suporte

Documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

EBIT (Earnings Before Interests and Taxes)

Lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization)

Lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento

Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/ residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa

Entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value

Valor econômico da empresa.

Equity value

Valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação

Situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital

Composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

F

Fluxo de caixa

Caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente.

Fluxo de caixa do capital investido

Fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

G

Goodwill

Ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura

I

IAS (International Accounting Standard)

Normas Internacionais de Contabilidade.

IASB (International Accounting Standards Board)

Junta Internacional de Normas Contábeis.



Idade aparente

Idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard)

Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel

Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Impairment

Ver Perdas por desvalorização

Infraestrutura básica

Equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações

Conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

L

Liquidez

Capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em

pagamento de determinada dívida.

M

Metodologia de avaliação

Uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Múltiplo

Valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

N

Normas Internacionais de Contabilidade

Normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

P

Parecer técnico

Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo

Obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte

em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado

Ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment)

Valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia

Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Preço

Quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Propriedade para investimento

Imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

T

Taxa de desconto

Qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

U

Unidade geradora de caixa

Menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

V

Valor contábil

Valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor de investimento

Valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações, tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de reposição por novo

Valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor depreciável

Custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.

Valor (justo) de mercado

Valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes

têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor presente

Estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável

Valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual

Valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo

Valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Vida remanescente

Vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica

Período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.





JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

Anexo

Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
25/074.291-8	MTP2500108487	24/04/2025

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome	Data Assinatura
634.698.042-49	EDNON JOSÉ DOS SANTOS MIRANDA	06/05/2025 12:50:26

Assinado utilizando assinaturas avançadas  

912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	06/05/2025 13:46:51

Assinado utilizando assinatura qualificada

912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	06/05/2025 13:34:47

Assinado utilizando assinatura qualificada

Junta Comercial do Estado de Mato Grosso



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral.



TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MMF INVEST LTDA, de CNPJ 21.637.306/0001-23 e protocolado sob o número 25/074.291-8 em 29/04/2025, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 3509000, em 09/05/2025. O ato foi deferido eletronicamente pela QUARTA TURMA DE VOGAIS.

Certifica o registro, o Secretário-Geral, Kenner Langner da Silva. Para sua validação, deverá ser acessado o sítio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (<https://portalservicos.jucemat.mt.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf>) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	05/05/2025 18:23:34
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5

Documento Principal

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
014.338.451-13	AMIR ANTONIO MALUF	06/05/2025 10:15:20
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5
024.799.361-12	TATIANA APARECIDA M CORREA DA COSTA	06/05/2025 12:08:23
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	05/05/2025 18:23:39
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5
014.338.441-41	MIKHAIL CHARBEL MALUF	06/05/2025 12:03:34
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	06/05/2025 12:47:04
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5
014.338.431-70	NATACHA APARECIDA MALUF	06/05/2025 11:58:44
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5
912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	06/05/2025 12:34:57
Assinado utilizando assinatura qualificada		AC SOLUTI Multipla v5



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemat](https://portalservicos.jucemat.mt.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) informando o número do protocolo 25/074.291-8.





TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	06/05/2025 12:46:47
Assinado utilizando assinatura qualificada	AC SOLUTI Multipla v5	
266.219.831-15	MARCOS ANTONIO MALUF	05/05/2025 18:23:31
Assinado utilizando assinatura qualificada	AC SOLUTI Multipla v5	
912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	06/05/2025 12:34:45
Assinado utilizando assinatura qualificada	AC SOLUTI Multipla v5	

Anexo

Assinante(s)		
CPF	Nome	Data Assinatura
912.441.701-78	LEONARDO CHICRE MALUF	06/05/2025 12:46:51
Assinado utilizando assinatura qualificada	AC SOLUTI Multipla v5	
912.491.041-49	OMAR BENEDITO MALUF	06/05/2025 12:34:47
Assinado utilizando assinatura qualificada	AC SOLUTI Multipla v5	
634.698.042-49	EDNON JOSÉ DOS SANTOS MIRANDA	06/05/2025
Assinado utilizando assinaturas avançadas	 	

Termo de Autenticação

Assinante(s)	
CPF	Nome
006.236.051-55	João Victor Toshio Ono Cardoso
254.910.249-53	Jonas Alves de Souza
104.114.701-59	Elias Correia Pedrozo

Cuiabá, sexta-feira, 09 de maio de 2025

Data de início dos efeitos do registro (art. 36, Lei 8.934/1994): 09/05/2025



Documento assinado eletronicamente por Jonas Alves de Souza em 09/05/2025, às 09:45.



Documento assinado eletronicamente por João Victor Toshio Ono Cardoso em 09/05/2025, às 09:46.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemat](http://www.jucemat.mt.gov.br/) informando o número do protocolo 25/074.291-8.





Sistema Nacional de Registro de Empresas Mercantis - SINREM
Governo do Estado de Mato Grosso
Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Mato Grosso
Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL



Documento assinado eletronicamente por Elias Correia Pedrozo em 09/05/2025, às 09:41.



Documento assinado eletronicamente por 4ª Turma em 09/05/2025, às 09:46.



A autenticidade desse documento pode ser conferida no [portal de serviços da jucemat](http://portal.de.servicos.da.jucemat) informando o número do protocolo 25/074.291-8.



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025.
Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral.

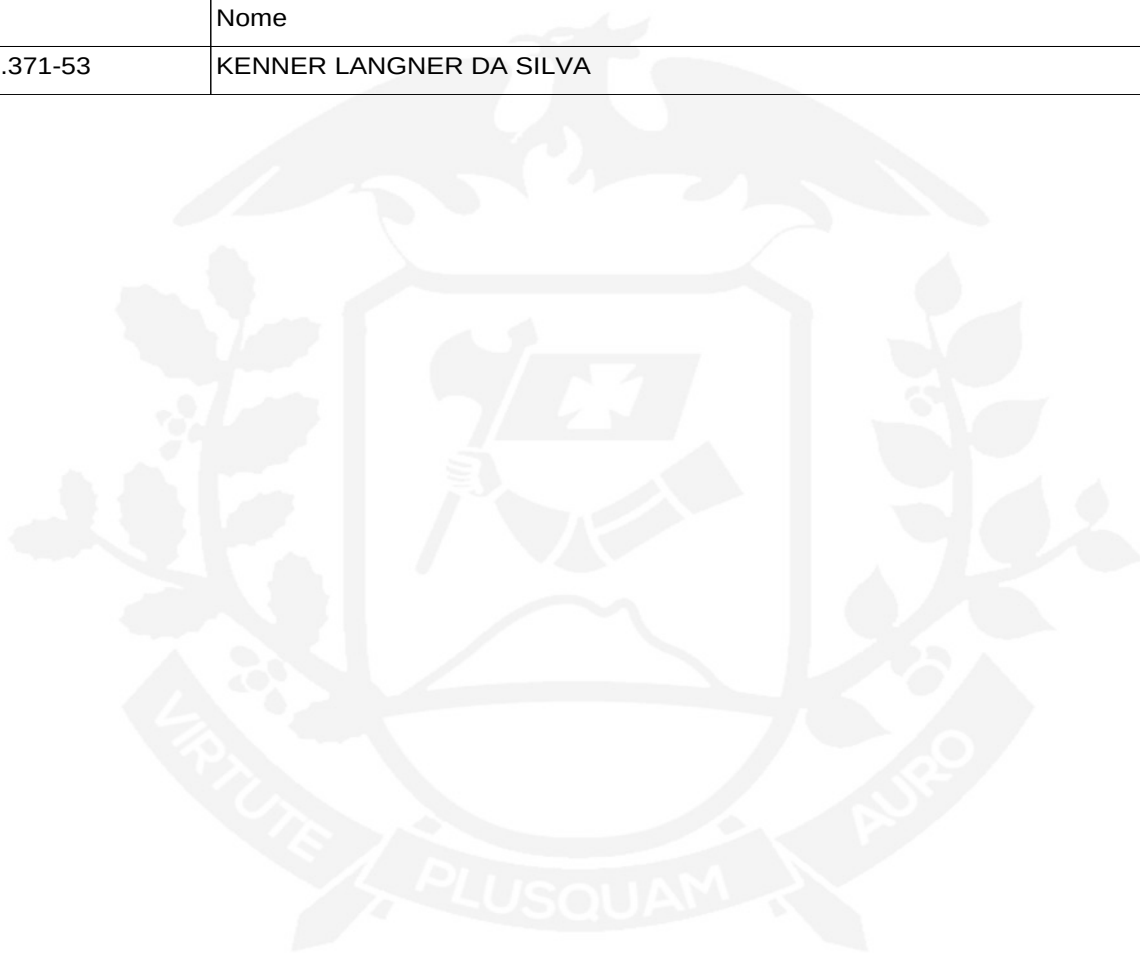


JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE MATO GROSSO

Registro Digital

O ato foi assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
735.399.371-53	KENNER LANGNER DA SILVA



Cuiabá. sexta-feira, 09 de maio de 2025



Junta Comercial do Estado de Mato Grosso

Certifico registro sob o nº 3509000 em 09/05/2025 da Empresa MMF INVEST LTDA, CNPJ 21637306000123 e protocolo 250742918 - 29/04/2025. Autenticação: A67EB4E5C6D337695B6279A3BD7946B12E82476. Kenner Langner da Silva - Secretário-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemat.mt.gov.br/> e informe nº do protocolo 25/074.291-8 e o código de segurança TNJt Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 09/05/2025 por Kenner Langner da Silva Secretário-Geral.

ANEXO VI

Termo de Securitização e Aditamento assinados

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, DA



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – CVM nº 477 | CNPJ nº 02.773.542/0001-22
como Emissora

lastreados em créditos imobiliários devidos pela
SÃO BENEDITO S.A.

celebrado com
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
como Agente Fiduciário

29 de outubro de 2025.

ÍNDICE

<u>I.</u>	<u>DAS DEFINIÇÕES</u>	4
<u>II.</u>	<u>DO OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</u>	29
<u>III.</u>	<u>DOS REGISTROS</u>	31
<u>IV.</u>	<u>DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI</u>	32
<u>V.</u>	<u>DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</u>	36
<u>VI.</u>	<u>DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI</u>	39
<u>VII.</u>	<u>DA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI</u>	45
<u>VIII.</u>	<u>AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI</u>	54
<u>IX.</u>	<u>DAS GARANTIAS</u>	72
<u>X.</u>	<u>DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO</u>	74
<u>XI.</u>	<u>DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS</u>	74
<u>XII.</u>	<u>DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA</u>	75
<u>XIII.</u>	<u>DO REGIME FIDUCIÁRIO E da administração DO PATRIMÔNIO SEPARADO</u>	83
<u>XIV.</u>	<u>DO AGENTE FIDUCIÁRIO</u>	88
<u>XV.</u>	<u>DA ASSEMBLEIA ESPECIAL</u>	98
<u>XVI.</u>	<u>DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS</u>	104
<u>XVII.</u>	<u>DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES</u>	106
<u>XVIII.</u>	<u>DA PUBLICIDADE</u>	111
<u>XIX.</u>	<u>DOS FATORES DE RISCO</u>	112
<u>XX.</u>	<u>DAS COMUNICAÇÕES</u>	112
<u>XXI.</u>	<u>DAS DISPOSIÇÕES FINAIS</u>	113
<u>XXII.</u>	<u>DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL</u>	116
<u>XXIII.</u>	<u>DO FORO</u>	116
	<u>ANEXO I - Tabela de Remuneração e Curva de Amortização dos CRI</u>	118
	<u>ANEXO II - Descrição dos Créditos Imobiliários</u>	120
	<u>ANEXO III - Declaração da Emissora</u>	129
	<u>ANEXO IV - Declaração de Custódia</u>	131
	<u>ANEXO V - Declaração de Inexistência de Conflito de Interesses do Agente Fiduciário</u>	132
	<u>ANEXO VI - Destinação dos Recursos</u>	133
	<u>ANEXO VII - Emissões do Agente Fiduciário</u>	135

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SÃO BENEDITO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emissora dos CRI (conforme definido abaixo):

(A) OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**");

De outro lado, na qualidade de agente fiduciário, representando os interesses da comunhão de titulares dos CRI:

(B) VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos de seu contrato social ("**Agente Fiduciário**").

A Emissora e o Agente Fiduciário igualmente denominados, conjuntamente, como "**Partes**" ou, individualmente, como "**Parte**".

RESOLVEM as Partes firmar o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*" ("**Termo de Securitização**"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definidos abaixo) aos certificados de recebíveis imobiliários, da 510ª (quingentésima décima) emissão da Emissora, em série única, de acordo com a Lei nº 14.430 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 60 (conforme definido abaixo), a Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), a Resolução CMN 5.118 (conforme definido abaixo), bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

I. DAS DEFINIÇÕES

- 1.1.** Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização:

“Afiliadas”: Cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob Controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios.

“Agente de Liquidação”: **“A OPEA SOCIEDADE DE CRÉDITO DIRETO S.A.,** sociedade anônima, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 1.240, conjunto 14, Jardim Europa, CEP 01455- 000, inscrita no CNPJ sob o n.º 39.519.944/0001-05, ou o **ITAÚ UNIBANCO S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o n.º 60.701.190/0001-04.”, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável por operacionalizar a liquidação de quaisquer valores devidos pela Securitizadora aos Titulares dos CRI.

“Agente Fiduciário”: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.,** qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, na qualidade de representante da comunhão dos Titulares dos CRI.

“Alienação Fiduciária de Imóveis” A alienação fiduciária sobre os Imóveis Garantia, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI.

“Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs” A alienação fiduciária, sob condição suspensiva, sobre a totalidade das quotas da **SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.,** inscrita no CNPJ sob nº 12.471.701/0001-98 (**“SPE Baalbek”**) e da SB CONSTRUÇÃO 05 LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 49.575.488/0001-74 (**“SPE Raízes”**, e, quando em conjunto com a SPE Baalbek, as **“SPEs”**), de

titularidade da Devedora, nos termos deste instrumento e do Contrato de AFI.

“Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
“Amortização Antecipada dos CRI”:	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Compulsória”	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.5 deste Termo de Securitização.
“Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos”	A amortização antecipada dos CRI nas hipóteses e na forma previstas na Cláusula 8.4 deste Termo de Securitização.
“Amortização Programada dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.3.1 deste Termo de Securitização.
“ANBIMA”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA , pessoa jurídica de direito privado com sede na Praia de Botafogo, nº 501, bloco II, conjunto 704, Botafogo, CEP 22.250-042, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 34.271.171/0001-77.
“Anúncio de Encerramento”:	O anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do artigo 76 da Resolução CVM 160.
“Anúncio de Início”:	O anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

“Aprovações Societárias”:	Quando denominadas em conjunto, a Aprovação Societária da Devedora, a Aprovação Societária da MMF, a Aprovação Societária da SM Empreendimentos e a Aprovação Societária da Park.
“Aprovação Societária da Devedora”:	A Assembleia Geral Extraordinária da Devedora, realizada em 29 de outubro de 2025, na qual foram aprovadas, dentre outras matérias: (i) a realização da emissão das Notas Comerciais, incluindo seus termos e condições; (ii) a realização da Operação de Securitização; e (iii) a autorização à diretoria da Devedora para tomar todas e quaisquer medidas e celebrar todos os documentos necessários e/ou convenientes à realização da Emissão, da Operação de Securitização e à constituição das garantias.
“Aprovação Societária da MMF”:	A ata de reunião de sócios da MCP Holding, realizada em 29 de outubro de 2025, na qual foi aprovada a outorga do Aval.
“Aprovação Societária da SM Empreendimentos”	A ata de reunião de sócios da SM Empreendimentos, realizada em 29 de outubro de 2025, na qual foi aprovada a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Aprovação Societária da Park Libano”	A ata de reunião de sócios da Park Libano, realizada em 29 de outubro de 2025, na qual foi aprovada a outorga da Alienação Fiduciária de Imóveis.
“Assembleia Especial” ou “Assembleia Especial dos Titulares dos CRI”:	É a assembleia especial dos Titulares de CRI, realizadas de forma individual por série ou em conjunto, conforme o caso, na forma prevista na Cláusula XV deste Termo de Securitização.
“Auditor Independente do Patrimônio Separado”:	A GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, n.º 105, conjunto 121, torre 4, CEP 04.571-900, inscrito no CNPJ sob o n.º 10.830.108/0001-65, ou

outro que venha a ser contratado pela Securitizadora em seu lugar, na qualidade de auditor independente contratado para a auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

"Avalistas":	Quando denominadas em conjunto, a MMF, o Sr. Marcos e o Sr. Leonardo.
"Aval":	O aval prestado pelos Avalistas, pelo qual, no Termo de Emissão, se obrigaram, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil.
"Aviso ao Mercado":	O aviso ao mercado da Oferta, a ser divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do artigo 57 da Resolução CVM 160.
"B3":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, instituição devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira.
"BACEN":	O Banco Central do Brasil.
"Boletins de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais":	O boletim de subscrição das Notas Comerciais, a ser assinado pela Emissora, por meio do qual a Emissora formalizará a subscrição das Notas Comerciais Escriturais e adquirirá a titularidade dos Créditos Imobiliários.
"Boletins de Subscrição dos CRI":	Os boletins de subscrição por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta.

"CCI":	A cédula de crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, emitida pela Emissora sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931, a qual representa a totalidade dos Créditos Imobiliários.
"CETIP21":	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário.
"CPF"	Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"CMN":	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ":	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	O " <i>Código de Ofertas Públicas</i> " da ANBIMA, em vigor nesta data.
"Código Civil":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Código de Processo Civil":	A Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"Condições Precedentes":	As condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro) constantes do Contrato de Distribuição e no presente Termo de Securitização.
"Condições Precedentes dos CRI":	Significa as Condições Precedentes necessárias para a integralização dos CRI: (I) Constituição dos créditos imobiliários que servirão de lastro aos CRI, por meio da assinatura do Nota Comercial; (II) Recebimento, pela Securitizadora, da conclusão da diligência jurídica da Operação realizada pelos assessores

legais contratados no âmbito da Operação, em padrão de mercado, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora e a seu exclusivo critério, a inexistência de contingências de qualquer natureza que impeçam ou tornem desaconselhável a realização da Operação, incluindo o recebimento da lista de auditoria final, realizada pelos assessores legais da operação; e

- (III) Recebimento, pela Securitizadora, do parecer legal (*legal opinion*) preparado pelo assessor legal da Devedora contratado no âmbito da Operação, atestando, em termos satisfatórios à Securitizadora, a seu exclusivo critério e sem vedações de utilização, a legalidade, validade, exequibilidade e adequação dos Documentos da Operação em relação às normas aplicáveis, a confirmação dos poderes de representação dos signatários dos Documentos da Operação e obtenção de todas as autorizações societárias necessárias para sua celebração e assunção das obrigações neles previstas, e a inexistência de quaisquer ressalvas para a realização da Operação.

"COFINS":	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
"Comunicado do Resultado do Procedimento de Bookbuilding":	O comunicado de resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , divulgado nos Meios de Divulgação, na forma do artigo 13 da Resolução CVM 160.
"Conta Centralizadora Operacional 01"	Significa a conta corrente de nº 124290, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº

535), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão,

"Conta Centralizadora Operacional 02"

Significa a conta corrente de nº 98909-4, na agência 0001 do Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para a Emissão.

"Contas Centralizadoras"

Significa a Conta Centralizadora Operacional 1 e a Conta Centralizadora Operacional 2, quando mencionadas em conjunto, ambas submetidas ao Regime Fiduciário e atreladas ao Patrimônio Separado, nas quais serão realizados, conforme instrução e indicação da Emissora no Contrato de Cessão, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários, conforme o caso devidos à Emissora pela Devedora em decorrência do Instrumento de Dívida ou Contrato de Cessão e/ou das garantias constituídas em garantia das Obrigações Garantidas, até a quitação integral de todas as obrigações relacionadas aos CRI.

"Conta de Liquidação B3"

Significa a conta corrente de nº 12428-1, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Emissora, aberta exclusivamente para liquidações financeiras na B3.

"Contrato de AFI"

O *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Devedora, a SM Empreendimentos, a Park Libano e a Securitizadora.

"Contrato de AFP"

O *"Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos das Quotas e Outras Avenças"*, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de alienante fiduciante, a Securitizadora e as SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes.

"Contrato de Distribuição":	O " <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 510ª (quingentésima décima) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A.</i> " celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e os Avalistas, e seus eventuais aditamentos.
"Controlada":	Qualquer sociedade cujo Controle é detido por uma pessoa física ou jurídica.
"Controladora":	Qualquer pessoa física ou jurídica que detenha o Controle de determinada sociedade.
"Controle":	O controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de "controle" estipulada pelo artigo 116 da Lei 6.404.
"Coordenador Líder":	A ABC BRASIL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Cidade Jardim, nº 803, 6º andar, conjunto 61, CEP 01453-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.817.677/0001-76, instituição financeira líder integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realizar distribuição primária dos CRI nos termos do Contrato de Distribuição.
"Créditos do Patrimônio Separado":	Em conjunto, (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) as Contas Centralizadoras e todos os valores que venham a ser depositados nas Contas Centralizadoras, bem como todos os bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado.
"Créditos Imobiliários":	Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais

características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos deste Termo de Securitização.

"CRI":	A 510 ^a (quingentésima décima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora, regulados pelo presente Termo de Securitização, a serem emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários.
"CRI em Circulação":	Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão considerados a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora, os Avalistas e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.
"CSLL":	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão dos CRI":	A data de emissão dos CRI, qual seja, 28 de novembro de 2025.
"Data de Emissão das Notas Comerciais":	A data de emissão das Notas Comerciais, qual seja, 28 de novembro de 2025.
"Data de Integralização das Notas Comerciais":	É qualquer data em que ocorrer a integralização das Notas Comerciais, em moeda corrente nacional.
"Data de Integralização dos CRI":	É qualquer data em que ocorrer a integralização dos CRI, em moeda corrente nacional.

"Data de Pagamento":	Cada uma das datas de pagamento dos CRI, indicadas no Anexo I a este Termo de Securitização.
"Data de Vencimento dos CRI":	A data de vencimento dos CRI, indicada na Cláusula 4.2 (ix) abaixo.
"Decreto nº 10.278":	Decreto nº 10.278, de 19 de março de 2020, conforme alterado.
"Despesas":	Todas e quaisquer despesas, honorários, encargos próprios, custas e emolumentos decorrentes da gestão da estruturação, emissão, distribuição e liquidação dos CRI, conforme indicados na Cláusula XVI deste Termo de Securitização.
"Devedora":	SÃO BENEDITO S.A. , em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ sob nº 37.517.596/0001-01.
"Distribuição Parcial"	É a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.
"Dia(s) Útil(eis)":	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil, bem como dias em que não haja expediente na B3. Quando a indicação de prazo contado por dia no presente Termo de Securitização não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos.
"Documentos da Emissão":	Quando mencionados em conjunto, (i) as Aprovações Societárias, (ii) o Termo de Emissão, (iii) a Escritura de Emissão de CCI, (iv) este Termo de Securitização, (v) o Contrato de Distribuição, (vi) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais, e os respectivos aditamentos que venham a ser celebrados, razão pela

qual nenhum dos Documentos da Emissão poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

“Documentos da Oferta”:	Quando mencionados em conjunto, (i) o Aviso ao Mercado, (ii) o Anúncio de Início, (iii) o Anúncio de Encerramento, (iv) o Comunicado do Resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , (v) a Lâmina, (vi) o Prospecto Preliminar, (vii) o Prospecto Definitivo, (viii) as intenções de investimento nos CRI, (ix) o material de <i>roadshow</i> , e (x) demais instrumentos divulgados no âmbito da Oferta.
“Documentos da Operação”:	Quando denominados em conjunto, os Documentos da Emissão e os Documentos da Oferta.
“Efeito Adverso Relevante”:	Qualquer efeito adverso relevante na: (a) situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais de uma determinada pessoa jurídica ou pessoa física; e/ou (b) capacidade de uma determinada pessoa jurídica ou física de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.
“Emissão”:	É a presente emissão de CRI, a qual será em série única da 510ª (quingentésima décima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
“Emissora” ou “Securitizadora”:	Opea Securitizadora S.A. , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização.
“Encargos Moratórios”:	Os encargos moratórios que, ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso,

independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

"Escritura de Emissão de CCI":	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"</i> , celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Emissora, na qualidade de emitente da CCI, e a Instituição Custodiante.
"Escriturador dos CRI":	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração dos CRI enquanto os CRI não estiverem eletronicamente custodiados na B3.
"Escriturador das Notas Comerciais":	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificado no preâmbulo deste Termo de Securitização, ou outra empresa que venha a substituí-lo na forma prevista neste Termo de Securitização, responsável pela escrituração das Notas Comerciais.
"Eventos de Inadimplemento da Emissora":	Os Eventos de Inadimplemento da Emissora indicados na Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Inadimplemento":	Em conjunto, os Eventos de Inadimplemento Automáticos e os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos.
"Eventos de Inadimplemento Automáticos":	Os Eventos de Inadimplemento Automáticos indicados na Cláusula 8.6.1 deste Termo de Securitização.
"Eventos de Inadimplemento Não Automáticos":	Os Eventos de Inadimplemento Não Automáticos indicados na Cláusula (a) deste Termo de Securitização.

"Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.2 abaixo deste Termo de Securitização.
"Garantias":	Os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs.
"IBGE":	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"ICP-Brasil":	Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira.
"IGP-M":	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis Destinação de Recursos":	Os imóveis descritos no Anexo VI deste Termo de Securitização.
"Instituição Custodiante":	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , qualificada no preâmbulo deste Termo.
"Investidores":	Quando denominados em conjunto, os Investidores Profissionais e os Investidores Qualificados.
"Investidores Profissionais":	Investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de

investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (viii) investidores não residentes; e (ix) fundos patrimoniais.

“Investidores Qualificados”:	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, quais sejam: (i) Investidores Profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
“Investimentos Permitidos”:	significam as aplicações em renda fixa com liquidez diária realizadas nas Contas Centralizadoras a exclusivo critério da Emissora, de acordo com as opções disponíveis, sendo estas títulos públicos federais e/ou operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais.
“Instituições Participantes da Oferta”:	Quando denominados em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
“IOF/Câmbio”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.

"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IR":	Imposto de Renda.
"IRF":	Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPF":	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS":	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"JUCEMAT"	É a Junta Comercial do Estado do Mato Grosso.
"JUCESP":	É a Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lâmina":	É a lâmina da Oferta, nos termos dos artigos 23 e 24 da Resolução CVM 160.
"Lei da Liberdade Econômica":	Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada.
"Lei das Sociedades por Ações":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"Lei Geral de Proteção de Dados":	Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
"Lei nº 8.981":	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
"Lei nº 10.931":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 11.033":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 14.430":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Leis Trabalhistas":	Qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a leis, regulamentos e demais

normas trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional.

“Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro”:

Qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 8.666, de 21 de junho de 1993, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, e nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico – OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997.

“Legislação Ambiental”:

A legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Parte atue.

“MMF”:

MMF INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, Sala 2-A, 4º andar, Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ sob nº 21.637.306/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMAT.

“MDA”:

MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

"Meios de Divulgação":	Nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, são as divulgações das informações requeridas pela CVM, que devem ser feitas com destaque e sem restrições de acesso na página da rede mundial de computadores: (i) da Securitizadora; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3 e (iv) da CVM. Adicionalmente, a critério do Coordenador Líder, da Securitizadora e da Devedora, a divulgação da Oferta poderá ser feita em quaisquer outros meios que entenderem necessários para atender os fins da Oferta, observados os termos da regulamentação da CVM, inclusive da Resolução CVM 160.
"NIRE":	Número de Identificação do Registro de Empresas.
"Normativos ANBIMA":	O Código ANBIMA de Ofertas Públicas, as Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas e demais normativos expedidos pela ANBIMA aplicáveis à Oferta, quando referidos em conjunto.
"Notas Comerciais Escriturais":	A 2ª (segunda) emissão privada, em série única, de Notas Comerciais Escriturais da Devedora.
"Obrigações Garantidas":	O integral, fiel e pontual pagamento e cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão das Notas Comerciais Escriturais, o que inclui, mas não se limita, ao pagamento de todo e qualquer valor devido pela Devedora em razão das Notas Comerciais Escriturais, abrangendo a sua amortização, remuneração das Notas Comerciais Escriturais, o pagamento dos custos, comissões, encargos e despesas descritos no Termo de Emissão e a totalidade das obrigações acessórias, tais como, mas não se limitando, aos encargos moratórios, multas, indenizações, penalidades, despesas, custas, impostos, honorários arbitrados em juízo, comissões e demais encargos contratuais e legais previstos, bem como a remuneração da Securitizadora e todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente

incorrido pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI, do Termo de Emissão, tais como honorários advocatícios judiciais ou extrajudiciais e despesas processuais necessárias ao exercício de seu direito.

"Oferta":	A distribuição pública dos CRI nos termos da Resolução CVM 160.
"Oferta a Mercado":	O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.
"Participantes Especiais":	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelo Coordenador Líder, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de intenções de investimento.
"Pessoas Vinculadas" ou "Pessoa Vinculada":	Os investidores que sejam: (i) nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder, da Devedora, da Securitizadora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente; e (ii) quando atuando na Oferta, nos termos do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (a) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (b) assessores de investimento

que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(c)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; **(d)** pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(e)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a ele vinculadas; **(f)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d”; e **(g)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

“Oferta a Mercado”:

O período da oferta em que podem ser realizados esforços de venda dos CRI, inclusive sendo admitidos pedidos de reserva, e que se inicia com a divulgação do Aviso ao Mercado, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, abrangendo também o Período de Distribuição.

“Ordem de Pagamentos”:

A ordem de prioridade de pagamentos descrita na Cláusula 6.6 abaixo, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior.

“Park Libano”

PARK LIBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, 522, Sala 11, Andar 2, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ sob nº 17.350.830/0001-41.

“Partes”:

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados conjunta e indistintamente.

“Patrimônio Separado”:	O patrimônio único e indivisível em relação aos CRI, constituído pelos Créditos do Patrimônio Separado, que integram o Patrimônio Separado da presente Oferta, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, despesas e obrigações fiscais da Oferta dos CRI.
“Período de Capitalização”:	O intervalo de tempo que se inicia na primeira Data de Integralização dos CRI (inclusive), no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data prevista para o pagamento da respectiva Remuneração dos CRI (exclusive), correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI.
“Período de Distribuição”:	O período da Oferta no qual ocorre a subscrição e integralização dos CRI objeto da Oferta, iniciando-se após, cumulativamente, a obtenção do registro e a divulgação do Anúncio de Início e encerrando-se após a distribuição de todos os CRI objeto da Oferta e a publicação do Anúncio de Encerramento.
“Período de Reserva”:	O período no qual haverá coleta dos pedidos de reserva, de subscrição dos CRI, nas datas a serem informadas no Prospecto Preliminar e no Aviso ao Mercado.
“Período de Verificação”:	Todo dia 05 (cinco) dos meses de maio e novembro de cada ano.
“Pessoa”:	Qualquer pessoa natural, pessoa jurídica (de direito público ou privado), personificada ou não, condomínio, <i>trust</i> , veículo de investimento, comunhão de recursos

ou qualquer organização que represente interesse comum, ou grupo de interesses comuns, inclusive previdência privada patrocinada por qualquer pessoa jurídica.

"PIS":	Contribuição ao Programa de Integração Social.
"Prazo Máximo de Colocação":	O prazo máximo de colocação dos CRI de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
"Preço de Integralização dos CRI":	Na primeira Data de Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário; e caso não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na primeira Data de Integralização dos CRI, pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração dos CRI, calculado <i>pro rata temporis</i> , desde a primeira Data de Integralização dos CRI, inclusive, até a data de sua efetiva integralização, exclusive.
"Preço de Integralização das Notas Comerciais Escriturais":	O valor a ser pago pela Securitizadora como contrapartida à subscrição e integralização das Notas Comerciais Escriturais, correspondente ao valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais, na sua data de integralização, nos termos do Termo de Emissão.
"Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1.1 deste Termo de Securitização.
"Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.2.1 deste Termo de Securitização.

Notas Comerciais Escriturais”:

“Procedimento de Bookbuilding”:	O procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, com a Devedora, a taxa final da Remuneração dos CRI, e, conseqüentemente, a taxa final da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto.
“Prospecto Definitivo”:	O <i>“Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 510ª (quingentésima décima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.”</i> , nos termos do artigo 59, parágrafo 1º da Resolução CVM 160, a ser disponibilizado após o registro da Oferta perante a CVM.
“Prospecto Preliminar”:	O <i>“Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em Série Única da 510ª (quingentésima décima) Emissão da Opea Securitizadora S.A.”</i> , nos termos do artigo 20 da Resolução CVM 160.
“Prospectos”:	Quando denominados em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo.
“Regime Fiduciário”:	O regime fiduciário instituído por meio deste Termo de Securitização, sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, as Contas Centralizadoras, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados, na forma artigo 26 da Lei nº 14.430 e artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60.

“Regras e Procedimentos ANBIMA”:	As <i>Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas</i> da ANBIMA, atualmente vigente.
“Relatório de Verificação”:	O relatório a ser elaborado pela Devedora, semestralmente, referente a destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais, substancialmente na forma do Anexo II do Termo de Emissão.
“Remuneração dos CRI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Erro! Fonte de referência não encontrada. deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado dos CRI”:	O resgate antecipado compulsório (i) da totalidade dos CRI, caso seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais em decorrência de um Evento de Inadimplemento das Notas Comerciais Escriturais; (ii) caso seja realizado, pela Devedora, o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais; e (iii) da totalidade dos CRI, conforme seja realizado pela Devedora, na hipótese de um Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI, nos termos e condições previstos na Cláusula 7.1 abaixo.
“Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.1 deste Termo de Securitização.
“Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.3 deste Termo de Securitização.
“Resolução CMN 5.118”:	A Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada.
“Resolução CVM 17”:	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

“Resolução CVM 30”:	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“Resolução CVM 44”:	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021.
“Resolução CVM 60”:	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
“Resolução CVM 81”:	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022.
“Resolução CVM 160”:	A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
“SM Empreendimentos”	SM EMPREENDIMENTOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, 522, Sala 1C, Andar 2, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ sob nº 06.212.452/0001-13.
“Sociedades”:	As sociedades identificadas no Anexo VI deste Termo de Securitização.
“Sra. Zeina”	ZEINA SABEH MALUF , norte americana, empresária, portadora do Registro Nacional de Estrangeiros RNE V080795-9, casada sob o regime de comunhão total de bens com o Sr. Marcos, ambos domiciliados na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Av. Mário Palma, nº 268, Edifício Riviera Santa Rosa, apto 2901, Bairro Jardim Mariana, CEP 78.040-640.
“Sr. Marcos”	MARCOS ANTÔNIO MALUF , brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008.414-0 (SSP/MT), inscrito no CPF sob o nº 266.219.831-15, casado sob o regime de comunhão total de bens com a Sra. Zeina.
“Sr. Leonardo”	LEONARDO CHICRE MALUF , brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.144.472-0 (SSP/MT), inscrito no CPF sob o nº 912.441.701-78, casado em regime de separação de bens, domiciliado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua

Jose Haddad, nº 60, Edifício Riviera Duque de Caxias,
Apto 1902, Bairro Duque de Caxias, CEP 78.043-298.

"Taxa DI":	As taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
"Taxa Teto":	Tem o significado previsto na Cláusula 6.2 abaixo.
"Termo de Adesão":	O termo de adesão ao Contrato de Distribuição, a ser celebrado entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Termo de Emissão":	O <i>"Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A."</i> celebrado entre a Emissora, a Devedora e os Avalistas, e seus eventuais aditamentos.
"Titulares dos CRI":	São os investidores que venham a subscrever ou adquirir os CRI.
"Termo de Securitização":	O presente <i>"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A."</i> .
"Valor Inicial do Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.2 deste Termo de Securitização.
"Valor Mínimo do Fundo de Despesas":	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 16.2.2 deste Termo de Securitização.

"Valor Nominal Unitário":	O valor nominal unitário dos CRI corresponde a R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.
"Valor Total da Emissão":	É o valor correspondente a até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado a possibilidade de Distribuição Parcial.
"VX Informa":	Plataforma digital disponibilizada pelo Agente Fiduciário em seu website (https://vortex.com.br), para comprovação do cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento referentes ao envio de documentos e informações periódicas. Para a realização do cadastro é necessário acessar https://portal.vortex.com.br/register e solicitar acesso ao sistema.

- 1.2.** Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações: **(i)** os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; **(ii)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(iii)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(iv)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(v)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(vi)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e **(vii)** todas as referências a quaisquer Partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

II. DO OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1.** Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

- 2.2.** Características dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários são oriundos das Notas Comerciais Escriturais, emitidas pela Devedora em favor da Emissora, nos termos do Termo de Emissão, e contam com as características descritas no **Anexo II** deste Termo de Securitização, sendo que, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, das quais decorrem os Créditos Imobiliários, será identificada após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*.
- 2.2.1.** A taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, será formalizada por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização, ficando desde já as partes autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Titulares de CRI.
- 2.3.** Titularidade. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Securitizadora através da subscrição das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários serão pagos diretamente na Conta Centralizadora Operacional 01, de acordo com o disposto no Termo de Emissão.
- 2.4.** Custódia do Termo de Securitização e do Termo de Emissão. Uma via eletrônica deste Termo de Securitização, da Escritura de Emissão de CCI e do Termo de Emissão deverão ser mantidas pela Instituição Custodiante, que assinará a declaração na forma substancialmente prevista no **Anexo IV** deste Termo de Securitização, na qualidade de fiel depositário, o qual foi contratado para exercer as seguintes funções, entre outras: **(i)** receber o Termo de Securitização, a Escritura de Emissão de CCI e o Termo de Emissão, bem como seus eventuais aditamentos, e realizar a verificação da formalidade do lastro dos CRI, de forma individualizada e integral; **(ii)** fazer a custódia e guarda dos documentos recebidos conforme previsto no inciso (i) acima; e **(iii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, os documentos recebidos nos termos do inciso (i) e inciso (ii) acima.
- 2.5.** Disponibilização de Recursos à Devedora. Os recursos oriundos da(s) integralização(ões) dos CRI serão depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, e utilizados pela Securitizadora para realizar a respectiva integralização das Notas Comerciais Escriturais, por conta e ordem da própria Devedora, nos termos do Termo de Emissão.

2.5.1. A(s) integralização(ões) dos CRI somente serão realizadas quando do integral e cumulativo cumprimento das Condições Precedentes indicadas no Contrato de Distribuição.

2.6. Atendimento à Resolução CMN 5.118. A Devedora e os Avalistas PJ declararam no âmbito do Termo de Emissão estar aptos a figurar como devedora dos CRI e avalistas das Notas Comerciais Escriturais, respectivamente, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: **(a)** ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; **(b)** não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e **(c)** destinar os recursos obtidos com a emissão das Notas Comerciais Escriturais em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

2.6.1. Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das Obrigações Garantidas, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais e seu status, nos termos do Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

III. DOS REGISTROS

3.1. Registro do Termo de Securitização. O presente Termo de Securitização e eventuais aditamentos serão registrados junto a entidade autorizada pelo BACEN e/ou pela CVM a exercer a atividade de registro ou depósito centralizado de ativos financeiros e de valores mobiliários, ou seja, B3 e na Instituição Custodiante, para fins de registro do Regime Fiduciário previsto no §1º do artigo 26 da Lei 14.430.

3.2. Registro perante CVM. A Oferta será registrada na CVM, por meio do rito de registro de distribuição automático, não estando a Oferta sujeita à análise prévia da CVM, conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 160.

3.3. Registro perante ANBIMA. Nos termos dos artigos 15 e 19 das Regras e Procedimentos ANBIMA, a Oferta será objeto de registro na ANBIMA no prazo

de até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

IV. DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1. Aprovações Societárias. A emissão das Notas Comerciais Escriturais foi aprovada conforme as Aprovações Societárias e a Oferta dos CRI não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do Artigo 29, Parágrafo Terceiro, do Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de novembro de 2024, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão realizada em 23 de maio de 2025 sob o nº 172.520/25-3.

4.2. Características dos CRI. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

- (i) Número da Emissão:** a presente Emissão corresponde a 510ª (quingentésima décima) emissão de CRI da Emissora;
- (ii) Número de Séries:** a presente Emissão será realizada em série única;
- (iii) Lastro dos CRI:** os CRI serão lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, decorrentes das Notas Comerciais Escriturais;
- (iv) Quantidade de CRI:** serão emitidos 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial;
- (v) Valor Nominal Unitário dos CRI:** o Valor Nominal Unitário dos CRI será de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
- (vi) Valor Total da Emissão:** o Valor Total da Emissão será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo), observada a possibilidade de Distribuição Parcial;
- (vii) Coleta de Intenções de Investimento:** será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Devedora, a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado anteriormente à primeira Data de

Integralização dos CRI. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar tal aditamento, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Devedora ou aprovação pelos Titulares dos CRI em assembleia especial;

- (viii) **Data de Emissão:** para todos os efeitos legais, os CRI serão emitidos em 28 de novembro de 2025;
- (ix) **Prazo Total e Data de Vencimento dos CRI:** os CRI têm prazo de vencimento de 2.055 (dois mil e cinquenta e cinco) dias corridos a contar da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de julho de 2031 ("**Data de Vencimento dos CRI**");
- (x) **Atualização Monetária dos CRI:** o Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (xi) **Remuneração dos CRI:** os CRI farão jus à Remuneração dos CRI calculada e paga nos termos da Cláusula 6.2 abaixo.
- (xii) **Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI:** os CRI serão pagos na forma e periodicidade indicados na Cláusula 6.4 abaixo.
- (xiii) **Periodicidade da Amortização Programada dos CRI:** os CRI serão amortizados na forma e periodicidade indicados na Cláusula 6.5 abaixo.
- (xiv) **Encargos Moratórios:** ocorrendo impontualidade no pagamento, pela Emissora, de qualquer quantia por ela recebida e que seja devida aos Titulares dos CRI, os valores em atraso ficarão sujeitos a **(i)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, incidente desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e **(ii)** multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido em atraso, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial;
- (xv) **Distribuição Parcial:** os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, será admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("**Distribuição Parcial**"), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"), observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o

Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora;

- (xvi) **Regime fiduciário:** será instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma do artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução CVM 60, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
- (xvii) **Garantias:** os CRI não contam com nenhum tipo de garantia. Não obstante, os Créditos Imobiliários contam com o Aval, com a Alienação Fiduciária de Imóveis, com a Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs e o Fundo de Despesas;
- (xviii) **Classe:** os CRI serão emitidos em classe única;
- (xix) **Vantagens e Restrições dos CRI:** não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Titulares dos CRI;
- (xx) **Coobrigação da Emissora:** não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI;
- (xxi) **Forma de subscrição e integralização dos CRI:** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, pelo Preço de Integralização dos CRI, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED, PIX ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, na conta corrente a ser previamente informada pela Devedora à Securitizadora, nas mesmas datas em que ocorrerem as integralizações dos CRI e desde que cumpridas as Condições Precedentes;
- (xxii) **Forma e Comprovação de Titularidade:** os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade: **(i)** o extrato de posição de custódia expedido pela B3 em nome do respectivo Titular dos CRI; ou **(ii)** o extrato emitido pelo Escriturador dos CRI, a partir de informações que lhe forem prestadas com base na posição de custódia eletrônica constante da B3, considerando que a custódia eletrônica dos CRI esteja na B3. Caso os CRI venham a ser custodiados em outra câmara, este Termo de Securitização será aditado, sem necessidade de Assembleia Especial, para prever a forma de comprovação da titularidade dos CRI. A

exclusivo critério do Coordenador Líder, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, desde que seja aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI em cada Data de Integralização, sendo certo que (a) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando, a: (1) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (2) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (3) alteração na Taxa DI (conforme definido abaixo), sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, e (b) não haverá alteração dos custos totais (*custos all-in*) da Emissora ou da Devedora estabelecidos no Contrato de Distribuição;

(xxiii) Ambiente de depósito, distribuição, custódia eletrônica e liquidação financeira: os CRI desta emissão serão depositados, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, e para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;

(xxiv) Código ISIN: BRRBRACRA868;

(xxv) Local de Emissão: São Paulo, SP;

(xxvi) Fatores de Risco: conforme Seção 4 do Prospecto;

(xxvii) Classificação ANBIMA dos CRI: de acordo com o artigo 4º do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA, os CRI são classificados como: **(i)** "Residencial", em linha com o disposto artigo 4º, inciso I, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(ii)** "Concentrado", sendo os Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, em linha com o disposto no artigo 4º, inciso II, item "b", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; **(iii)** os imóveis dos quais se origina o lastro dos CRI enquadram-se no segmento "apartamentos ou casas", conforme descrito no artigo 4º, inciso III, item "a", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA; e **(iv)** são lastreados nas Notas Comerciais Escriturais, que se enquadra na

categoria "Valores Mobiliários Representativos de Dívida", conforme descrito no artigo 4º, inciso IV, item "c", do Anexo Complementar IX das Regras e Procedimentos ANBIMA. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características deste papel sujeitas a alterações.

V. DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- 5.1.** Destinação dos Recursos pela Emissora. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Titulares dos CRI será utilizado, em sua integralidade, pela Emissora para pagamento do valor da integralização das Notas Comerciais Escriturais.
- 5.2.** Destinação dos Recursos pela Devedora. Os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados pela Devedora e/ou pelas Sociedades para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos Imóveis Destinação de Recursos.
 - 5.2.1.** Os recursos acima mencionados serão utilizados pelas Sociedades, por meio de transferência da Devedora para as Sociedades, mediante: **(i)** aumento de capital das Sociedades; **(ii)** adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das Sociedades; **(iii)** subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou **(iv)** qualquer outra forma permitida em lei.
 - 5.2.2.** Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais não poderão ser direcionados pela Devedora e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Devedora e/ou às Sociedades, observado que a expressão "parte relacionada" aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.
 - 5.2.3.** No âmbito do Termo de Emissão, a Devedora e os Avalistas PJ declararam estar aptos a figurar como devedora dos CRI e avalistas das Notas Comerciais Escriturais, respectivamente, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser

instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo BACEN, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118.

- 5.2.4.** Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Devedora permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da emissão das Notas Comerciais Escriturais, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da destinação de recursos e seu status, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.
- 5.2.5.** O cronograma indicativo constante no **Anexo VI** deste Termo de Securitização é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou Resgate Antecipado dos CRI.
- 5.2.6.** A porcentagem final destinada a cada Imóvel Destinação de Recursos poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e à Securitizadora e deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação de Recursos, a ser celebrado até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento dos CRI.
- 5.2.7.** A Devedora deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia à Securitizadora, sobre a destinação de recursos das Notas Comerciais Escriturais semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, no Período de Verificação, por meio do envio do Relatório de Verificação, sendo o primeiro devido em 05 de maio de 2026, o segundo em 05 de novembro de 2026 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais Escriturais efetivamente destinado pela Devedora durante o Período de

Verificação imediatamente anterior à data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma. Exclusivamente, caso a destinação aos Imóveis Destinatários seja realizada via operação societária da Devedora para as proprietárias dos respectivos Imóveis Destinatários, incluindo, mas não se limitando, aumento de capital, Adiantamento para Futuro Aumento de Capital — AFAC e/ou subscrição de novas quotas, a Devedora deverá apresentar, ainda cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao (a) aumento de capital das Sociedades; (b) adiantamento para futuro aumento de capital — AFAC das Sociedades; (c) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (d) qualquer outra forma permitida em lei, e respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Devedora as Sociedades, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Devedora para tais Sociedades.

5.2.8. Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pela Securitizadora, em razão da necessidade de questionamentos adicionais ou do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, devendo apresentar documentos comprobatórios adicionais da destinação de recursos para os Imóveis Destinação de Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar em até 2 (dois) Dias Úteis a Devedora a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia útil subsequente ao do seu recebimento.

5.2.9. Caberá à Devedora a verificação e análise da validade e 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 validade e veracidade das informações técnicas e financeiras neles constantes, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Devedora, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja

enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do mencionado no relatório mencionado acima.

5.2.10. A Devedora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da destinação de recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Devedora da emissão das Notas Comerciais Escriturais.

5.2.11. A qualquer tempo, até a Data de Vencimento dos CRI, a Devedora poderá inserir novos imóveis para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos. A inserção de novos imóveis será refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização e ao Termo de Emissão, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

5.2.12. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a destinação de recursos nos termos previstos nesta Cláusula, bem como compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, emvidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária da destinação de recursos.

5.2.13. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da emissão das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão e deste Termo de Securitização, a Devedora ficará desobrigada com relação às comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação à verificação de que trata esta Cláusula.

VI. DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DA REMUNERAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária

6.1.1. *Atualização Monetária dos CRI.* O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente.

6.2. Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta

e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Piso") e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto"). A Remuneração dos CRI será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo “ n ” um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até “ n ”;

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

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

onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI e a próxima data de pagamento da Remuneração dos CRI, sendo “ DP ” um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, observada a Taxa Piso e a Taxa Teto;

Observações:

- (a)** o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

- (b)** efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + \text{TDI}_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (c)** Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;
- (d)** O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;
- (e)** 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;
- (f)** Para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 14 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 1ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 1ª Série no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 10 (dez) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 14, 13, 12, 11 e 10 são Dias Úteis.

6.3. Indisponibilidade, Impossibilidade de Aplicação ou Extinção da Taxa DI. No caso de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 30 (trinta) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou impossibilidade de sua aplicação por imposição legal ou determinação judicial, o Agente Fiduciário dos CRI ou a Devedora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, Assembleia Especial de Titulares dos CRI, conforme procedimento previsto neste Termo de Securitização, a qual terá como objeto a deliberação pelos Titulares dos CRI, em comum acordo com a Devedora, sobre o novo parâmetro de remuneração das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente, dos CRI, que deverá ser aquele que melhor reflita as condições do mercado vigentes à época.

6.3.1. Até a deliberação da taxa substitutiva será aplicada na apuração de TDI_k a última Taxa DI divulgada, até a data da definição ou aplicação, conforme o caso, do novo parâmetro, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e a Emissora quando da divulgação posterior da taxa de remuneração que seria aplicável.

6.3.2. Caso a Taxa DI venha a ser divulgada antes da realização da Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a referida assembleia especial não será mais

realizada e a Taxa DI divulgada passará novamente a ser utilizada para o cálculo das respectivas obrigações previstas no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras entre a Devedora e o Emissora.

- 6.3.3.** Caso não haja acordo sobre a taxa substitutiva entre os Titulares dos CRI e a Devedora ou caso não seja realizada a Assembleia Especial de Titulares dos CRI acima mencionada, a Devedora deverá resgatar as Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, a Emissora deverá resgatar os CRI, com seu conseqüente cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias da data de encerramento da referida Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia; ou (ii) na Data de Vencimento dos CRI, o que ocorrer primeiro, sendo o resgate realizado sem incidência de prêmio.
- 6.3.4.** Os CRI deverão ser resgatadas pelo seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, para a apuração da Remuneração dos CRI será utilizada a última Taxa DI divulgada oficialmente.
- 6.4.** Periodicidade de pagamento da Remuneração dos CRI. Sem prejuízo de eventual Resgate Antecipado dos CRI, a Remuneração dos CRI será paga mensal e sucessivamente, sem carência, conforme as Datas de Pagamento e conforme percentuais indicados no **Anexo I** a este Termo de Securitização.
- 6.5.** Amortização Programada dos CRI
 - 6.5.1.** Sem prejuízo de eventual Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será amortizado nas Datas de Pagamento indicadas no **Anexo I** a este Termo de Securitização, observado o período de carência aplicável.
- 6.6.** Ordem de Prioridade de Pagamentos. A ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, na qual os recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e de valores oriundos da excussão/execução de qualquer das Garantias, devem

ser aplicados, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) quaisquer Despesas da Operação em aberto;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável;
- (iv) encargos moratórios relacionados aos CRI, caso existam;
- (v) pagamento da Remuneração vencidas e não pagas dos CRI;
- (vi) pagamento da Remuneração Programada dos CRI;
- (vii) Pagamento da Amortização vencida e não paga dos CRI e
- (viii) pagamento da Amortização Programada dos CRI.

- 6.7.** Atraso no recebimento dos pagamentos. O não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.
- 6.8.** Local de pagamento. Os pagamentos dos CRI custodiados eletronicamente na B3 serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado eletronicamente na B3 na data de seu pagamento, a Emissora deixará os valores devidos aos Titulares dos CRI disponíveis em sua sede.
- 6.9.** Prorrogação de prazos de pagamento. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o pagamento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- 6.10.** Intervalo entre o recebimento e o pagamento. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos recursos necessários para realizar os pagamentos referentes aos CRI, advindos dos Créditos Imobiliários e a realização, pela Emissora, dos pagamentos referentes aos CRI.

6.11. Investimentos Permitidos. O valor dos Créditos Imobiliários depositados nas Contas Centralizadoras, serão aplicados pela Emissora nos Investimentos Permitidos até cada data de pagamento da Remuneração dos CRI e eventuais rendimentos serão de titularidade da Emissora.

6.11.1. A Emissora, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terá qualquer responsabilidade com relação a garantia de rendimento mínimo, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultantes de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

6.11.2. Correrão por conta da Devedora todos e quaisquer tributos, impostos, taxas e contribuições incidentes sobre os Investimentos Permitidos.

6.11.3. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Emissora à Devedora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

VII. DA DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

7.1. Regime de Colocação. A totalidade dos CRI será objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços de colocação, por meio do rito automático de distribuição, conforme previsto no artigo 26, inciso II, alínea "a", da Resolução CVM 160, nos termos do Contrato de Distribuição, do Termo de Securitização, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.2. Plano de Distribuição. O plano de distribuição deve assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar dos Documentos da Operação, conforme aplicável.

7.2.1. A Oferta não contará com esforços de colocação no exterior.

7.2.2. Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após: (i) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação; e (iii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos Meios de Divulgação.

- 7.2.3.** Será exigido para requerimento e concessão do registro da Oferta, a formalização de declaração da Emissora de que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 477, na categoria S1, encontra-se atualizado, nos termos do **Anexo III** a este Termo de Securitização.
- 7.3.** Público-Alvo. O público-alvo da Oferta, levando-se sempre em conta o perfil de risco dos seus destinatários, será composto pelos Investidores Qualificados. Não há qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição ou aquisição dos CRI por qualquer número de Investidores, respeitado o público-alvo.
- 7.4.** Oferta a Mercado. Nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda dos CRI a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nos Meios de Divulgação, e da disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, nos Meios de Divulgação.
- 7.4.1.** Após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar, poderão, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder em comum acordo com a Devedora.
- 7.4.2.** Os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160.
- 7.5.** Procedimento de *Bookbuilding*. O Coordenador Líder organizará o Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, bem como nos termos deste Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição, por meio do qual o Coordenador Líder irá verificar e definir, em conjunto com a Devedora, a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto, sendo certo que o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será refletido por meio de aditamento ao Termo de Emissão, à Escritura de Emissão de CCI e a este Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pela Devedora, pela Securitizadora e/ou de Assembleia Especial dos Titulares de CRI.
- 7.5.1.** A intenção de realização do Procedimento de *Bookbuilding* será comunicada à CVM juntamente com o requerimento de registro da Oferta.

7.5.2. No âmbito da coleta de intenções de investimento, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

- (a)** o Investidor, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, poderá enviar sua intenção de investimento, na forma de reserva, a uma Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto, sendo certo que (a) o prazo de recebimento de reservas para subscrição será devidamente divulgado na Lâmina e somente será admitido após o início da Oferta a Mercado; e (b) o Prospecto Preliminar deverá estar disponível nos Meios de Divulgação, pelo menos, 5 (cinco) Dias Úteis antes do início do Período de Reserva;
- (b)** na respectiva intenção de investimento, o Investidor deverá indicar, sob pena de cancelamento da sua intenção de investimento: (a) uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não seja superior a Taxa-Teto, como condição para sua aceitação à Oferta; (b) a quantidade de CRI que deseja subscrever; e (c) sua condição de Pessoa Vinculada, se este for o caso;
- (c)** findo o Período de Reserva, os Participantes Especiais consolidarão todas as intenções de investimento que tenham recebido e as encaminharão já consolidadas ao Coordenador Líder;
- (d)** os Investidores também poderão apresentar intenções de investimento, na forma de carta proposta (a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder), ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*;
- (e)** no Procedimento de *Bookbuilding*, o Coordenador Líder consolidará todas as intenções de investimento que tiver recebido, inclusive as efetuadas pelos Investidores, nos termos do item (d) acima;
- (f)** para a apuração da taxa final da Remuneração dos CRI, serão atendidas as intenções de investimento que indicarem as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas imediatamente superiores (observada a Taxa-Teto), até que seja atingido o Valor Total da Emissão;
- (g)** caso o percentual apurado para a taxa aplicável à Remuneração dos CRI de determinada série seja inferior à taxa mínima apontada na intenção de investimento como condicionante de participação na Oferta, nos termos acima previstos, a referida intenção de

investimento será cancelada pelo Coordenador ou pelo Participante Especial que a tenha recebido; e

- (h) os critérios objetivos adotados no Procedimento de *Bookbuilding* para a fixação da taxa final da Remuneração dos CRI consistirão: (a) no estabelecimento de Taxa-Teto, a qual será divulgada ao mercado no Prospecto Preliminar; (b) no âmbito do processo de coleta de intenções de investimento, os Investidores poderão indicar nas intenções de investimento uma taxa mínima para a Remuneração dos CRI, desde que não seja superior à Taxa-Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, sob pena de cancelamento da intenção de investimento; e (c) para apuração da taxa final será observado o procedimento descrito acima.

7.5.3. Para fins de esclarecimento, nos termos do artigo 61, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160, todas as intenções de investimentos enviadas serão levadas em consideração no procedimento de determinação da Remuneração dos CRI, uma vez que o público-alvo é composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

7.5.4. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a definição por meio do Comunicado do Resultado do Procedimento de *Bookbuilding*.

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

7.6.1. A intenção de investimento deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição dos CRI; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração de que o Investidor obteve exemplar do Prospecto e da Lâmina da Oferta; e (iv) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

7.6.2. Os Investidores que manifestarem interesse na subscrição dos CRI por meio do envio/formalização da intenção de investimento e que tiverem suas

intenções alocadas, estarão dispensados da apresentação do boletim de subscrição, sendo certo que a intenção de investimento preenchida pelo Investidor passará a ser o documento de aceitação de que trata o artigo 9º da Resolução CVM 160.

- 7.6.3.** As intenções de investimento enviadas/formalizadas pelos Investidores deverão ser mantidas pelo Coordenador Líder à disposição da CVM.
- 7.6.4.** O Coordenador Líder recomendará aos Investidores que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados na intenção de investimento, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes no Prospecto e na Lâmina da Oferta, especialmente na seção “Fatores de Risco”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais a Oferta está exposta; e (ii) entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de enviar/formalizar a sua intenção de investimento, para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para cadastro do Investidor e efetivação da reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a envio/formalização da referida intenção e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.
- 7.6.5.** Cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta (em especial, seu enquadramento como Investidor Qualificado nos termos da Resolução CVM 30), para, então, apresentar suas intenções de investimento.
- 7.6.6.** O Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de intenção de investimento a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, que deverá observar o disposto no Contrato de Distribuição, e, se aplicável, ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160.
- 7.6.7.** Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, serão informados ao Investidor, pela Instituição Participante da Oferta que recebeu sua intenção de investimento, por meio de seu respectivo endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou outro meio previamente acordado entre as partes: (i) a quantidade de CRI alocada ao Investidor; (ii) a primeira Data de Integralização dos CRI; e (iii) a taxa final da Remuneração dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding*.

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

7.7. Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, poderá ser aceita a participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

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

7.7.2. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta na Cláusula 7.7.1 acima, não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) aos casos em que, considerando o cancelamento previsto na Cláusula 7.7.1 acima, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente fique inferior à quantidade de CRI inicialmente ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandados.

7.7.3. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

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

- 7.7.5.** A colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos adotados pela B3, bem como com o Plano de Distribuição.
- 7.8.** Participantes Especiais. O Coordenador Líder reserva-se o direito de convidar, de comum acordo com a Devedora, Participantes Especiais, nos termos da regulamentação aplicável, desde que não representem qualquer custo adicional para a Devedora, sendo que, neste caso, deverão ser celebrados os Termos de Adesão.
- 7.8.1.** Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI, no âmbito da Oferta, pelos Participantes Especiais. Os Participantes Especiais firmarão recibos dos valores efetivamente recebidos no âmbito da Oferta.
- 7.8.2.** Para os fins e efeitos previstos no artigo 15 da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e demais legislações aplicáveis, o Coordenador Líder fica investido dos poderes de representação dos Participantes Especiais que aderirem ao Contrato de Distribuição.
- 7.9.** Modificação da Oferta. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das intenções de investimento, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser imediatamente comunicados, diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foram diretamente comunicados por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.
- 7.9.1.** Se o Investidor revogar sua aceitação e este já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
- 7.10.** Suspensão ou Cancelamento da Oferta. Caso (i) seja verificada divergência entre as informações constantes no Prospecto Preliminar e no Prospecto

Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento; ou (ii) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou o cancelamento deverão ser divulgados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como o Investidor que já tiver aderido à Oferta deverá ser diretamente comunicado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (a) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso do inciso (i) acima; ou (b) até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi diretamente comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso do item (ii) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

7.10.1. Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160; ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todas as intenções de investimento serão canceladas e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores.

7.10.2. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização dos CRI, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

7.11. Critério de Colocação. Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto das intenções de investimento admitidas pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelo Coordenador Líder, sendo atendidas as intenções de investimento que indicaram as menores taxas, adicionando-se as intenções de investimento que indicaram taxas superiores até atingir a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todas as intenções de investimento admitidas que indicaram a taxa definida no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateadas entre os Investidores proporcionalmente ao montante de CRI indicado nas respectivas intenções de investimento, independentemente de quando foi recebido a intenções de investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI.

- 7.11.1.** O resultado da colocação acima será informado a cada Investidor, pela respectiva instituição participante, após o término do Procedimento de *Bookbuilding*, por endereço eletrônico ou telefone indicado na intenção de investimento ou por qualquer outro meio previamente acordado entre as partes.
- 7.12.** Distribuição Parcial. os CRI serão distribuídos no regime de melhores esforços, e, portanto, será admitida a distribuição parcial, na forma dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("**Distribuição Parcial**"), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 100.000 (cem mil) CRI, correspondente a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("**Montante Mínimo**"), observado que uma vez atingido o Montante Mínimo, a Devedora e a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até qualquer montante entre o Montante Mínimo e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Caso seja atingido montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Valor Total da Emissão, eventual saldo de CRI não colocado no âmbito da oferta dos CRI será cancelado pela Emissora.
- 7.13.** Formador de Mercado. Nos termos do artigo 4º, inciso II, das Regras e Procedimentos ANBIMA de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder recomendou formalmente, por meio do Contrato de Distribuição, à Securitizadora e à Devedora a contratar a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários para realização da atividade de formador de mercado para os valores mobiliários da Emissão.
- 7.14.** Prazo Máximo de Distribuição. A subscrição ou aquisição dos CRI objeto da distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.
- 7.15.** Encerramento da Oferta. Após encerramento do prazo estipulado para a Oferta ou a distribuição da totalidade dos CRI, será divulgado o resultado da Oferta por meio do Anúncio de Encerramento.
- 7.15.1.** Não foi e nem será constituído (i) fundo de amortização para a presente Emissão e/ou (ii) fundo de manutenção de liquidez para os CRI.
- 7.15.2.** Nos termos do artigo 4º, inciso III, das Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas, o Coordenador Líder, formalmente, por meio deste ato, incentiva a

Securitizadora e a Devedora a adotarem sempre padrões mais elevados de governança corporativa.

7.16. Negociação. Nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160 e do artigo 4º, parágrafo único, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, os CRI poderão ser negociados em mercados organizados de valores mobiliários entre Investidores Qualificados, a partir da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

7.16.1. A negociação dos CRI com o público investidor em geral fica vedada, sendo permitida apenas após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, caso a Devedora se transforme em companhia aberta, nos termos do parágrafo único do artigo 4º do Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 60.

VIII. AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA, RESGATE ANTECIPADO E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Antecipada dos CRI decorrente da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir 24ª (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (exclusive), a amortização antecipada facultativa das Notas Comerciais Escriturais, observado o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ("**Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais**"), observado que, ocorrendo a Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá realizar a Amortização Antecipada dos CRI nos mesmos termos da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais.

8.1.1. A Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais estará sujeita ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i)** a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais;
- (ii)** na hipótese de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, o valor a ser pago em relação a cada uma

das Notas Comerciais Escriturais objeto da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Escriturais a serem amortizadas, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido pagamento e acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem amortizadas, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais ("**Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais**"), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem amortizadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Escriturais a serem amortizadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior

(inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); e

i = 0,5000%.

8.1.2. O pagamento da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizado na data indicada na comunicação da Amortização Antecipada das Notas Comerciais Escriturais, indicada na Cláusula 8.1.1 acima, e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora Operacional 01.

8.1.3. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes da Amortização Antecipada Facultativa das Notas Comerciais Escriturais na Amortização Antecipada dos CRI.

8.2. Resgate Antecipado dos CRI decorrente do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da Data de Emissão das Notas Comerciais, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (inclusive), o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais ("**Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais**"), observado que, ocorrendo o Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais, a Emissora deverá realizar o Resgate Antecipado dos CRI nos mesmos termos do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais.

8.2.1. O Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais estará sujeito ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

(i) a Devedora deverá comunicar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, por meio de comunicado individual a ser encaminhado pela Devedora à Securitizadora e ao Agente Fiduciário dos CRI, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais;

- (ii) na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, o valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Notas Comerciais Escriturais ou da data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais (exclusive), dos encargos moratórios devidos e não pagos até a data do referido resgate e acrescido de prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo ("**Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais**"), conforme fórmula descrita abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, acrescido da remuneração das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate

Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais (inclusive) e a data de vencimento das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); e

i = 0,5000%.

- 8.2.2.** O pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizado na data indicada na comunicação de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais, indicado na Cláusula 8.2.1 acima, e será feito por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outra forma de transferência eletrônica de recursos financeiros, para a Conta Centralizadora Operacional 01.
- 8.2.3.** Não será permitido o resgate antecipado parcial das Notas Comerciais.
- 8.2.4.** As Notas Comerciais Escriturais resgatadas serão obrigatoriamente canceladas.
- 8.2.5.** A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais no Resgate Antecipado dos CRI.
- 8.3.** Resgate Antecipado dos CRI decorrente da Indisponibilidade da Taxa DI. Nos termos previstos no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, a Devedora deverá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais, com o consequente cancelamento dos CRI, caso haja indisponibilidade da Taxa DI, nos termos previstos na Cláusula 6.3 acima, sem que haja acordo sobre o novo índice na Assembleia Especial de Titulares dos CRI, a ser realizada nos termos descritos neste Termo de Securitização ou em caso de ausência de quórum de instalação e/ou deliberação na respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI (**“Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI”**).
- 8.3.1.** A Devedora deverá resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de encerramento da Assembleia Especial de Titulares dos CRI ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido em sede de segunda convocação, ou em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, mediante o

pagamento do saldo devedor das Notas Comerciais, calculado conforme o Termo de Emissão, de forma *pro rata temporis*, sem qualquer prêmio.

- 8.3.2.** A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do Resgate Antecipado por Indisponibilidade da Taxa DI no Resgate Antecipado dos CRI.

- 8.4.** Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos. Nos termos do Termo de Emissão, a Devedora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente dos CRI, caso as SPEs depositem na Conta Vinculada valores decorrentes dos Pagamentos de Dividendos realizados de forma extraordinária, em datas diferentes àquelas indicadas na Cláusula 4.17. do Termo de Emissão, conforme apurado pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora por meio de conferência do extrato da Conta Vinculada, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou do saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais (**"Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos"**).

- 8.4.1.** A Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos estará sujeita ao atendimento das seguintes condições, conforme aplicáveis:

- (i) A Devedora com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data que planeja receber determinado Pagamento de Dividendos, deverá comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito de referido Pagamento dos Dividendos (**"Comunicação de Pagamento dos Dividendos"**).
- (ii) Em até o 1º (um) Dia Útil contado da data de Pagamento de Dividendos indicada na Comunicação de Pagamento dos Dividendos, a Securitizadora deverá conferir o extrato da Conta Vinculada, de forma a verificar a existência dos valores ali depositados, decorrentes de Pagamentos de Dividendos, bem como dos Investimentos Permitidos. Caso este valor seja igual ou superior ao Montante Mínimo Amortização Obrigatória Pagamento dos Dividendos, a Securitizadora deverá, por conta e ordem da Devedora, transferir referidos recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora Operacional 01, de forma a realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos;

- (iii) Na hipótese de os recursos depositados na Conta Vinculada serem inferiores ao Montante Mínimo Amortização Obrigatória Pagamento dos Dividendos, referidos valores permanecerão retidos na Conta Vinculada até a próxima verificação da Securitizadora em decorrência de uma nova Comunicação de Pagamento dos Dividendos.

8.5. Amortização Extraordinária Compulsória. A Devedora, desde já, autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora Operacional 01 em razão do pagamento de quaisquer valores relacionados ao Valor de Venda na amortização dos CRI e, conseqüentemente, das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do presente instrumento e do Termo de Emissão, em cada Data de Pagamento das Notas Comerciais Escriturais, se aplicável, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ("**Amortização Extraordinária Compulsória**").

8.6. Resgate Antecipado dos CRI decorrente da declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais. Ocorrendo a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, na forma prevista nas cláusulas abaixo, a Devedora estará obrigada a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, e a Emissora, conseqüentemente, estará obrigada a realizar o Resgate Antecipado dos CRI, com o conseqüente cancelamento das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI.

8.6.1. Constituem eventos de inadimplemento que acarretam o vencimento automático das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial ("**Eventos de Inadimplemento Automáticos**"):

(a) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária devida perante os Titulares das Notas Comerciais Escriturais relativa ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e/ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos e/ou da Amortização Extraordinária Compulsória, prevista neste Termo de Emissão, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(b) pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladoras, Controladas

e/ou Afiliadas e/ou de qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas) início de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial com efeitos semelhantes ou ainda medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar, em jurisdição brasileira ou estrangeira, conforme aplicável;

(c) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial formulado pela Devedora e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou por qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, inclusive, mas não se limitando, ao requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial e a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, no caso de não ter sido efetivada a abertura de capital da Devedora, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(d) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro da Devedora e/ou de suas Controladas, seja na qualidade de pagadora principal ou coobrigada, em valor individual ou agregado equivalente a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(e) liquidação, dissolução, intervenção ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Devedora e/ou de Afiliadas e/ou da MMF;

(f) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Devedora e/ou de qualquer Avalista assumidas neste Termo de Emissão ou em um Documento da Operação;

(g) invalidade, nulidade, inexecutabilidade, ineficácia, extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste Termo de Emissão e de qualquer Documento da Operação, seja por decisão judicial ou administrativa, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(h) prática, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista (bem como pelas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou qualquer de suas disposições;

(i) descumprimento, pela Devedora, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Emissão; e

(j) transformação da forma societária da Devedora para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, inclusive se a referida transformação societária não for permitida no artigo 46 da Lei 14.195.

8.6.2. Constituem eventos de inadimplemento que podem acarretar o vencimento das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, qualquer dos seguintes eventos de inadimplemento ("**Eventos de Inadimplemento Não Automáticos**"):

(a) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária que não aquelas previstas na Cláusula 8.2 (a) deste Termo de Emissão, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(b) descumprimento, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

(c) com exceção ao previsto no item (d) abaixo no que tange às Controladas da Devedora, protesto de títulos contra a Devedora, suas Controladas e/ou as Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado, sustado ou quitado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas garantias em juízo, em valor não inferior ao montante protestado, e desde que, caso as garantias prestadas venham a ser rejeitadas ou consideradas insuficientes pelo juízo, sejam prestadas, no prazo indicado em decisão judicial, as novas garantias ou realizadas as demais medidas necessárias, conforme determinadas pelo juízo;

(d) autuação contra as Controladas da Devedora de cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em valor equivalente ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, que resulte ou não em protesto de título; salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de lançamento tributário ou do protesto: (a) quanto a eventual protesto, forem tomadas medidas determinadas de acordo com o item "(b)"; ou (b) for quitado o tributo ou for obtida a suspensão da sua exigibilidade, inclusive mediante impugnação administrativa tempestiva do lançamento tributário e, no prazo legal aplicável, ajuizamento de medida judicial cabível para a suspensão e o cancelamento do lançamento tributário, com a apresentação das garantias eventualmente requeridas para tanto; ressalvado que, caso o tributo venha a se tornar exigível, a ausência de sua quitação ou nova suspensão no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis será considerada um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma deste item;

(e) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(f) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva

perda pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

(g) ocorrência de alguma das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(h) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Devedora e/ou por qualquer Avalista, de qualquer de suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documento da Operação;

(i) alteração no objeto social da Devedora e/ou da Avalista PJ que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora e/ou pela Avalista PJ;

(j) caso ocorra cisão, fusão, incorporação ou qualquer mudança ou transferência, a qualquer título, do Controle da Devedora e/ou da MMF, direta ou indiretamente, inclusive por meio de constituição de subsidiária;

(k) redução de capital social da Devedora e/ou da MMF, exceto para absorção de prejuízos;

(l) redução do capital social, pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento pela SPEs à Devedora que não seja realizado na Conta Vinculada, sendo certo que tais pagamentos serão considerados como Pagamentos de Dividendos e deverão ser depositados na Conta Vinculada e direcionados pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos na Cláusula 5.4 acima;

(m) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora e/ou os Avalistas estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, (i) o

pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e/ou (ii) a Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos, nos termos da Cláusula 5.4 acima;

(n) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Devedora e/ou da MMF, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(o) comprovação de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização, de qualquer declaração ou informação prestada pela Devedora e/ou por qualquer Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 10 (dez) dias contados da constatação;

(p) questionamento judicial, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de quaisquer termos e condições deste Termo de Emissão, dos Documentos da Operação e/ou seus aditamentos;

(q) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e acionistas da Devedora em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Devedora, da ocorrência de tais atos;

(r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças (incluindo ambientais), caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Devedora e/ou pela MMF, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Devedora e/ou da MMF comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

(s) descumprimento pela Devedora, por suas Controladas e/ou pelas

Avalistas, no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;

(t) violação pela Devedora, por suas Afiliadas, pelos Avalistas e seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848 de 07 de dezembro de 1940, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 01 de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei do Mercado de Valores Mobiliários, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 (em conjunto, a "Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"), conforme aplicáveis;

(u) existência contra os Avalistas PF, contra a Devedora, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou da MMF, bem como contra seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(v) constituição de qualquer (a) qualquer garantia (real ou

fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (b) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (c) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior ("Ônus"), sobre quaisquer dos bens da Devedora (diretamente ou por meio de suas controladas), em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima, exceto (1) se previamente aprovado pela Titular das Notas Comerciais Escriturais, em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; (2) no caso de uma eventual renovação de garantia já prestada nesta data pela Devedora ou por qualquer de suas Controladas, conforme o caso; (3) pela constituição de Ônus no âmbito de processos judiciais ou arbitrais envolvendo a Devedora;

(w) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Devedora e/ou qualquer das SPEs, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Devedora, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, exceto para a alienação de ativos realizadas no curso ordinário dos negócios, aqui permitidas as vendas para atendimento ao objeto social da respectiva sociedade;

(x) caso a entrega da obra dos Imóveis Destinação de Recursos ocorra em prazo superior a 30 (trinta) dias, contados do término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido por lei;

(y) se qualquer um dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas SPEs for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental, arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do respectivo empreendimento imobiliário;

(z) suspensão das obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos SPEs, por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(aa) interrupção das atividades das SPEs por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(bb) caso o financiamento das obras dos Imóveis Destinação de Recursos seja suspenso por prazo superior à 90 (noventa) dias e não seja realizado aporte de recursos próprios pelas respectivas titulares;

(cc) caso a razão entre (i) o somatório de (a) 70% (setenta por cento) do Valor Médio de Venda do Estoque (conforme abaixo definido), (b) o Valor Líquido dos Recebíveis adimplentes (conforme abaixo definido), e (c) o valor de mercado dos Imóveis Garantia, conforme apurado no Relatório Mensal do Servicer, menos (d) os custos a serem incorridos pelas SPEs com as obras dos empreendimentos a serem erigidos sobre os imóveis dos empreendimentos das SPEs ("Imóveis SPEs"), a serem apurados no Relatório Mensal do Servicer; e (e) o valor do saldo desembolsado dos Planos Empresários (conforme abaixo definido); e (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da Remuneração, seja, a todo tempo, igual ou superior a 2,0 (dois inteiros) ("Índice de Cobertura"), a ser apurado pelo Servicer (conforme abaixo definido) através de relatório de acompanhamento dos Imóveis Garantia, incluindo vendas realizadas ou rescindidas no mês, valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação dos Imóveis Garantia, quantidade e metragem de unidades em estoque, recebíveis das vendas, despesas e gastos com a obra incorridos pelas SPEs, o qual será fornecido pelas SPEs ou pela Devedora ao Servicer, e informado à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio do Relatório Mensal do Servicer (conforme abaixo definido);

Sendo que, para fins do cálculo do Índice de Cobertura:

"Valor Médio de Venda do Estoque" significa o produto da (i) média do valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação de cada Imóvel SPE vendidas nos 6 (seis) meses anteriores à última venda, descontados (a) tributos relativos ao regime especial de tributação ("RET") e (b) comissões relativas à venda das unidades de habitação, e (ii) a quantidade de metros quadrados privativos das unidades de habitação de cada Imóvel SPE em estoque ainda não vendidas.

"Valor Líquido dos Recebíveis" significa os valores devidos pelos adquirentes das unidades habitacionais dos Imóveis SPEs descontados os tributos relativos ao RET, devidos por devedores que não estejam inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias.

"Planos Empresários" significa (i) O *Instrumento Particular de Primeira Rerratificação ao Instrumento de Abertura de Crédito para Produção de Empreendimento Imobiliário n.º 420.502.748 e SB Construção e Incorporação 02 Ltda. e Outros*, celebrado em 16 de outubro de 2024, com o Banco do Brasil S.A. e (ii) a *Produção de Empreendimento Imobiliário Financiamento n.º 0001002586*, celebrado em 31 de outubro de 2024, com o Banco Santander (Brasil) S.A.

"Servicer" significa a AXIS Serviços Financeiros Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.817.932/0001-40.

"Relatório Mensal do Servicer" significa o relatório mensal de acompanhamento a ser emitido pelo Servicer nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Créditos Oriundos de Operação Imobiliária – Modalidade Padronizada*", a ser celebrado, entre o Servicer, a Securitizadora, a Devedora e as SPEs, que deverá ser recebido pela Titular até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês-calendário, subsequente à Data de Verificação, e que será elaborado com base em relatório de acompanhamento dos Imóveis SPEs a ser fornecido pelas SPEs ou pela Devedora ao Servicer, incluindo vendas realizadas ou rescindidas no mês, valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação dos Imóveis SPEs, quantidade e metragem de unidades em estoque, recebíveis das vendas, e despesas e gastos com a obra incorridos pelas SPEs.

"Data de Verificação" significa o último Dia Útil de um mês calendário. Sendo a primeira Data de Verificação em 31 de janeiro de 2026.

- 8.6.3.** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento acima deverá ser comunicada pela Devedora à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da ciência de sua ocorrência. O descumprimento do dever de informar, pela Devedora, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos no Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI.
- 8.6.4.** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Inadimplemento Não Automáticos, observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu conhecimento sobre a ocorrência do referido Evento de Inadimplemento, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a ser realizada nos termos deste Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o não Resgate Antecipado dos CRI.
- 8.6.5.** Para fins da deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado, a decisão da Securitizadora deverá seguir a deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos e quóruns previstos nos termos deste Termo de Securitização.
- 8.6.6.** Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada acima: **(i)** não seja instalada em segunda convocação, ou **(ii)** seja instalada mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI (observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar uma ata de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, da realização do Resgate Antecipado dos CRI.
- 8.6.7.** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais, a Devedora obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais, com o seu consequente cancelamento, mediante o pagamento do valor nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário das Notas Comerciais, conforme o caso, acrescido da respectiva remuneração das Notas Comerciais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de

Integralização ou a data de pagamento da remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo do pagamento dos encargos moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

8.6.8. A Emissora deverá aplicar a integralidade dos recursos decorrentes do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais no Resgate Antecipado dos CRI.

8.7. Disposições Gerais sobre a Amortização Antecipada dos CRI e o Resgate Antecipado dos CRI. Adicionalmente ao disposto acima, a Emissora compromete-se a observar as condições abaixo indicadas para realização da Amortização Antecipada dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso.

8.7.1. A Emissora deverá comunicar ao Agente Fiduciário, aos Titulares dos CRI e à B3, a respeito da realização da Amortização Antecipada dos CRI ou do Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência de sua realização.

8.7.2. A data para realização de qualquer Amortização Antecipada dos CRI ou Resgate Antecipado dos CRI, conforme o caso, deverá obrigatoriamente ser um Dia Útil.

8.7.3. A Amortização Antecipada dos CRI ou o Resgate Antecipado dos CRI será realizado independentemente da anuência ou aceite prévio dos Titulares dos CRI, os quais desde já autorizam a Emissora e o Agente Fiduciário a realizarem os procedimentos necessários à sua respectiva efetivação, independentemente de qualquer instrução ou autorização prévia.

8.7.4. Na ocorrência do Resgate Antecipado dos CRI, caso a destinação dos recursos das Notas Comerciais Escriturais não tenha sido integralmente realizada, a Devedora permanecerá obrigada a comprová-la.

8.7.5. Os CRI objeto do Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

- 8.8.** Aquisição Facultativa dos CRI. Será vedada a aquisição antecipada facultativa dos CRI pela Emissora.

IX. DAS GARANTIAS

- 9.1.** Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.
- 9.2.** Garantias das Notas Comerciais. Para assegurar o fiel, integral e pontual pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, serão constituídas, em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, as seguintes garantias ("**Garantias**"):
- (a)** garantia fidejussória, prestada na forma de aval pelos Avalistas, que, obrigaram-se, no âmbito do Termo de Emissão, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Devedora venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária e incondicional, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando acerca do inadimplemento;
 - (b)** alienação fiduciária, pela Devedora, pela SM Empreendimentos e pela Park Libano dos Imóveis Garantia, nos termos previstos no Contrato de AFI;
 - (c)** alienação fiduciária, sob condição suspensiva, pela Devedora, (a) da totalidade das quotas das SPEs; e (b) de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Devedora, durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPES que sejam porventura atribuídas à Devedora, aos Avalistas ou a qualquer terceiro seja de que forma for, sendo eles novos sócios ou eventuais sucessores legais, incluindo, sem limitação, por meio de bonificações, desmembramentos ou grupamentos de quotas, consolidação, fusão, aquisição, permuta de quotas, reorganização societária, as quais, caso sejam emitidas, subscritas ou adquiridas, integrarão a garantia nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("**Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente**"); e (III.2) cessão fiduciária, pela Devedora, (a)

dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Devedora ou a qualquer terceiro em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital; e (b) de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de AFP), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, incluindo: (i) os pagamentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Devedora, em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os respectivos direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital) ou reembolso de capital (quaisquer dessas hipóteses, **"Pagamentos de Dividendos"**), sendo certo que os recursos decorrentes dos Pagamentos de Dividendos, incluindo os recursos depositados na Conta Vinculada, em decorrência dos Investimentos Permitidos, deverão ser direcionados, pelo Securitizadora, por conta e ordem da Devedora, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 5.4.1 do Termo de Emissão, conforme aplicável; e (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, a serem depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes das aplicações financeiras permitidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (**"Investimentos Permitidos"** e

“**Cessão Fiduciária**”, respectivamente), nos termos previstos no Contrato de AFP.

X. DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

- 10.1.** Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir rating aos CRI e, conseqüentemente, às Notas Comerciais Escriturais.

XI. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 11.1.** Escriturador. O Escriturador atuará como escriturador dos CRI, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
- 11.2.** Agente de Liquidação. O Agente de Liquidação foi contratado pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI, executados por meio da B3.
- 11.3.** Auditor Independente. O Auditor Independente do Patrimônio Separado, foi contratado pela Emissora para auditar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, com base na qualidade de seus serviços e sua reputação ilibada, em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e na Resolução CVM 60. O Auditor Independente do Patrimônio Separado prestará serviços à Emissora e não será responsável pela verificação de lastro dos CRI.
- 11.4.** Substituição do Escriturados, do Agente de Liquidação e do Auditor Independente. A substituição do Agente de Liquidação, do Escriturador e do Auditor Independente do Patrimônio Separado pode ocorrer independentemente da destituição ou substituição por deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.
- 11.4.1.** A Emissora pode substituir o Auditor Independente do Patrimônio Separado, inclusive, em razão da regra de rodízio na prestação desses serviços, devendo atualizar as informações da Emissão e, se for o caso, aditar este Termo de Securitização.
- 11.4.2.** A substituição do Auditor Independente do Patrimônio Separado deve ser informada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário, às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os CRI sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização – SSE da CVM.

XII. DAS OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora. A Emissora neste ato declara que:

- (i)** as declarações, informações e fatos contidos neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação em relação à Emissora e/ou qualquer controlada da Emissora são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas;
- (ii)** a Emissora está cumprindo as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios e/ou de qualquer controlada da Emissora;
- (iii)** não há qualquer ação judicial, processo administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental, que seja de conhecimento da Emissora e/ou de qualquer controlada da Emissora, que possa vir a causar impacto adverso relevante na Emissora;
- (iv)** é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM e de acordo com a legislação e a regulamentação aplicáveis em vigor;
- (v)** está devidamente autorizada a celebrar este Termo de Securitização, a realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações principais e acessórias aqui assumidas, tendo obtido todas as autorizações, consentimentos e licenças, inclusive, sem limitação, aprovações societárias, necessárias à celebração deste Termo de Securitização e à Emissão dos CRI, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- (vi)** os representantes legais ou mandatários que assinam este Termo de Securitização têm plena capacidade e poderes societários ou legitimamente outorgados para assumir em seu nome as obrigações aqui estabelecidas;
- (vii)** este Termo de Securitização é validamente celebrado e consubstancia-se em relação jurídica legal, regularmente constituída, válida, vinculante e exequível, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro;

- (viii)** os Créditos Imobiliários são válidos, eficazes, exequíveis e de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo de seu conhecimento qualquer ato ou fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar o presente Termo de Securitização;
- (ix)** não foi citada, notificada ou intimada sobre qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral, pessoal ou real, de qualquer natureza, que possa trazer implicações aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada **(a)** o depósito judicial dos Créditos Imobiliários; **(b)** o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade do Termo de Emissão; ou **(c)** qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários;
- (x)** as demonstrações financeiras da Emissora auditadas por auditor independente registrado na CVM e datadas de 31 de dezembro de 2022, 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2024, apresentam de maneira adequada a situação financeira da Emissora nas aludidas datas e os resultados operacionais da Emissora referentes aos períodos encerrados em tais datas. Tais informações financeiras foram elaboradas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, que foram aplicados de maneira consistente nos períodos envolvidos, e desde a data das demonstrações financeiras mais recentes, não houve nenhum impacto adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais em questão, não houve qualquer operação envolvendo a Emissora, fora do curso normal de seus negócios, que seja relevante para a Emissora;
- (xi)** o formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, e disponível para acesso no website da CVM, (a) contém, no mínimo, e sem prejuízo das disposições legais e regulamentares pertinentes, todas as informações relevantes da Emissora, suas atividades e situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às atividades da Emissora, bem como quaisquer outras informações relevantes; e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 60, sendo certo que a CVM poderá a qualquer tempo solicitar alterações e/ou modificações ao formulário de referência da Emissora;

- (xii)** não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário dos CRI de exercer plenamente suas funções;
- (xiii)** providenciou opinião legal sobre a estrutura do valor mobiliário ofertado, elaborado por profissional contratado para assessorar juridicamente a estruturação da operação, emitido e assinado eletronicamente com certificação nos padrões disponibilizados pela ICP-Brasil;
- (xiv)** cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xv)** cumpre qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a Legislação Trabalhista, na medida em que **(a)** emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensa pela autoridade administrativa ou judicial competente;
- (xvi)** não pratica atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (xvii)** cumpre a legislação pertinente à Legislação Ambiental;
- (xviii)** assegura a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários;
- (xix)** não há conflitos de interesse para tomada de decisão de investimento pelos Titulares dos CRI;
- (xx)** assegurará que os Créditos Imobiliários sejam registrados e atualizados na B3, em conformidade às normas aplicáveis e às informações previstas nos Documentos da Operação; e
- (xxi)** assegurará que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários que lastreiem a emissão, inclusive quando custodiados por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros uma vez que providenciará o bloqueio junto à B3.

12.2. Responsabilidade da Emissora pelas Informações Prestadas: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade.

12.3. Obrigações da Emissora. Sem prejuízo das obrigações previstas na Resolução CVM 160, Resolução CVM 60 e demais declarações expressamente previstas na regulamentação aplicável, neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, a Emissora, neste ato declara e garante que irá:

- (i)** informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, na forma prevista na Resolução CVM 44, bem como na Lei das Sociedades por Ações, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito;
- (ii)** elaborar um relatório mensal, nos termos do Suplemento E da Resolução CVM 60, devendo ser disponibilizado na CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, conforme artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iii)** enviar à CVM por meio de sistema eletrônico disponível na página da CVM na rede mundial de computadores as informações periódicas aplicáveis e descritas no Artigo 47 da Resolução CVM 60;
- (iv)** divulgar as demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e relatório dos auditores independentes, dentro de 90 (noventa) dias contados do encerramento do exercício social;
- (v)** administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio e independente de suas demonstrações financeiras;
- (vi)** fornecer e/ou informar, conforme o caso, ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a)** anualmente, em até 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social, cópias de todos os seus demonstrativos financeiros e contábeis auditados, inclusive dos demonstrativos do Patrimônio Separado;
 - (b)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório, fornecer o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Resolução CVM 17, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas e integrante de bloco de controle, no encerramento do último exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora atestando, no melhor do seu conhecimento

- (i)** que permanecem válidas as disposições contidas no presente Termo de Securitização e nos Documentos da Operação; e **(ii)** a não ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, conforme indicada no Anexo III, artigo 11, parágrafo 2º, do Código ANBIMA;
- (c)** dentro de 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação neste sentido, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que lhe sejam razoavelmente solicitados pelo Agente Fiduciário;
- (d)** na mesma data de suas publicações, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Emissora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
- (e)** em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de seu recebimento ou prazo inferior se assim exigido pelas circunstâncias, cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, que guarde relação ou possa impactar de alguma forma os CRI;
- (f)** em até 2 (dois) Dias Úteis, a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, garantias e prerrogativas, vinculados aos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado e que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (g)** em até 2 (dois) dias após a ciência da sua ocorrência, a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento que sejam de seu conhecimento, previstos no Termo de Emissão, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela Emissora;
- (h)** em até 2 (dois) Dias Úteis da data do seu conhecimento, a Emissora compromete-se a notificar o Agente Fiduciário, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompleta ou incorretas; e

- (i)** no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar de sua ciência, a ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado.
- (vii)** providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas aos Titulares dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (viii)** manter sempre válido e atualizado seu registro de sociedade por ações na CVM;
- (ix)** manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, o Agente de Liquidação e o Escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços;
- (x)** sempre que solicitado pelos Titulares dos CRI e/ou pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis;
- (xi)** não realizar negócios ou operações **(a)** alheios ao objeto social definido em seu estatuto social; **(b)** que não estejam expressamente previstos e autorizados em seu estatuto social; ou **(c)** que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos em seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;
- (xii)** não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social, com este Termo de Securitização ou com os demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (xiii)** contratar e manter contratada, durante toda a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de escriturador e banco liquidante dos CRI;
- (xiv)** não ceder ou constituir qualquer ônus ou gravame sobre os Créditos Imobiliários, exceto nas situações expressamente aprovadas neste Termo de Securitização ou mediante a prévia e expressa autorização da Assembleia Especial;

- (xv)** divulgar em sua página na rede mundial de computadores o relatório anual e demais comunicações enviadas pelo agente fiduciário na mesma data do seu recebimento;
- (xvi)** adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado que não sejam entes regulados pela CVM cumprem as exigências do Artigo 36, I, II e III da Resolução CVM 60;
- (xvii)** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados para fins da presente Emissão que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito da operação de securitização; e
- (xviii)** cumprir, e fazer com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que **(a)** mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(b)** envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; **(c)** abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade

administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (xix)** cumprir qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a Legislação Trabalhista, na medida em que **(a)** emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensa pela autoridade administrativa ou judicial competente;
- (xx)** não praticar atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual; e
- (xxi)** cumprir a legislação pertinente à Legislação Ambiental.

XIII. DO REGIME FIDUCIÁRIO E DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 13.1.** Regime Fiduciário. Na forma dos artigos 25 e 26 da Lei nº 14.430, do artigo 2º, inciso VIII do Suplemento A à Resolução CVM 60 e deste Termo de Securitização, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, nos termos do Anexo I deste Termo de Securitização.
- 13.2.** Patrimônio Separado. Os Créditos do Patrimônio Separado **(i)** constituem o Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Emissora em nenhuma hipótese; **(ii)** permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até o pagamento integral da totalidade dos CRI; **(iii)** destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização; **(iv)** estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora; **(v)** não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam ou possam vir a ser; e **(vi)** somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

- 13.3.** Administração do Patrimônio Separado. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.
- 13.4.** Obrigações do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e pelos respectivos custos e obrigações fiscais, conforme previsto neste Termo de Securitização.
- 13.5.** Controle de Recursos. Os recursos oriundos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora Operacional 01. As Contas Centralizadoras serão mantidas em instituição autorizada e supervisionada pelo BACEN de titularidade exclusiva da Emissora, abertas exclusivamente para esta Emissão, nas quais foi instituído o regime fiduciário.
- 13.6.** Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado. A Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado em até 3 (três) meses após o término do exercício social, que ocorrerá em 30 de setembro de cada ano sendo o primeiro 30 de setembro de 2026.
- 13.7.** Responsabilidade da Emissora. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Lei nº 14.430.
- 13.8.** Inadimplemento da Emissora. A critério dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário e/ou por outra companhia securitizadora, conforme o caso, bem como a liquidação do Patrimônio Separado ("**Eventos de Inadimplemento da Emissora**"):
- (i) insuficiência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para liquidar a Emissão, por culpa ou dolo da Emissora, observado os termos previstos na Cláusula 13.9 deste Termo de Securitização;
 - (ii) pedido ou requerimento de qualquer plano de recuperação extrajudicial pela Emissora, a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de aprovação e/ou homologação do referido plano de recuperação por seus credores;

- (iii)** requerimento pela Emissora de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv)** extinção, liquidação, dissolução, declaração de insolvência, pedido de falência formulado por terceiros, não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da Emissora;
- (v)** pedido de autofalência formulado pela Emissora;
- (vi)** inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contado do inadimplemento, caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;
- (vii)** inadimplemento, pela Emissora, de obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização imputável à Emissora, não sanada no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contado do respectivo descumprimento;
- (viii)** violação pela Emissora de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, da Legislação Ambiental, da Legislação Trabalhista, da Lei Geral de Proteção de Dados e/ou de atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual;
- (ix)** desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (x)** em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial desde que conte com a concordância da companhia securitizadora.

13.8.1. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário do conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da sua ocorrência.

13.8.2. Caso seja verificada a insolvência da Emissora e/ou qualquer das hipóteses previstas nos itens (ii) a (v) da Cláusula 13.8 deste Termo de Securitização, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente e de forma transitória a custódia e a administração do Patrimônio Separado e, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do referido evento, convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição da Emissora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos dos artigos 56 e 39, parágrafo segundo, da Resolução CVM 60 e do artigo 31 da Lei nº 14.430.

- 13.8.3.** O quórum de deliberação requerido para a substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado será de 50% (cinquenta por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos do artigo 30, parágrafo 4º da Resolução CVM 60.
- 13.8.4.** Caso aprovada em Assembleia Especial a destituição da Emissora, caberá ao Agente Fiduciário ou à referida instituição administradora **(i)** administrar os créditos decorrentes do Patrimônio Separado, **(ii)** esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários, **(iii)** ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e **(iv)** transferir os Créditos Imobiliários, na proporção de CRI detidos por cada um.
- 13.8.5.** A companhia securitizadora eleita em substituição da Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação e regulamentação aplicável e deste Termo de Securitização, comprometendo-se a Emissora a fornecer os documentos e informações da Emissão e dos CRI que estejam em sua posse e guarda.
- 13.8.6.** A substituição da Emissora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.
- 13.8.7.** A liquidação do Patrimônio Separado poderá ser realizada mediante transferência, em dação em pagamento, dos Créditos Imobiliários, bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado aos Titulares dos CRI, na proporção dos créditos representados pelos CRI em Circulação que cada um deles é titular, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, conforme deliberação pelos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial.
- 13.8.8.** A realização dos direitos dos Titulares dos CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, não havendo nenhuma outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.
- 13.9.** Insuficiência do Patrimônio Separado. Caso seja verificado insuficiência do Patrimônio Separado, a Assembleia Especial estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou à liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 25, IV, da Resolução CVM 60, inclusive:
- (i)** realização de aporte pelos Titulares dos CRI;
 - (ii)** dação em pagamento dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii)** leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; e

(iv) transferência dos ativos integrantes do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, conforme o caso.

- 13.9.1.** Adicionalmente, nos termos do artigo 35, parágrafo quarto, da Resolução CVM 60, os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Especial, poderão aprovar a emissão de nova série de CRI, com a finalidade específica de captação dos recursos, observado que este Termo de Securitização deverá ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão de série adicional de CRI, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.
- 13.9.2.** Na hipótese de insuficiência do Patrimônio Separado, caberá à Emissora, ou ao Agente Fiduciário, caso a Securitizadora não o faça, convocar a Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 30 da Lei nº 14.430.
- 13.9.3.** A referida Assembleia Especial será convocada mediante publicação de edital no *website* da Emissora, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de divulgação do edital relativo à segunda convocação.
- 13.9.4.** Referida Assembleia Especial instalar-se-á **(i)** em primeira convocação com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e **(ii)** em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas por Titulares dos CRI que representem no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI presentes na Assembleia Especial. Caso a Assembleia Especial não seja instalada, por qualquer motivo, em segunda convocação, ou seja instalada e os Titulares dos CRI não decidam a respeito das medidas a serem adotadas, o Agente Fiduciário poderá adotar qualquer medida pertinente à liquidação do Patrimônio Separado.
- 13.9.5.** A insuficiência do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de falência da Emissora.
- 13.10.** Derivativos. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

- 13.10.1.** Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com o mesmo regime fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam.

XIV. DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 14.1.** Nomeação. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

- 14.1.1.** O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de celebração deste Termo de Securitização ou de eventual aditamento relativo à sua substituição, devendo permanecer no exercício de suas funções até a integral quitação de todas as obrigações nos termos deste Termo de Securitização, ou até sua efetiva substituição.

- 14.2.** Declarações do Agente Fiduciário. Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- (i)** é instituição financeira devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade limitada, de acordo com as leis brasileiras;
- (ii)** está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii)** o(s) representante(s) legal(is) do Agente Fiduciário que assina(m) este Termo de Securitização tem poderes societários e/ou delegados para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações aqui previstas e, sendo mandatário(s), tem(têm) os poderes legitimamente outorgados, estando o(s) respectivo(s) mandato(s) em pleno vigor;
- (iv)** este Termo de Securitização e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes e eficazes do Agente Fiduciário, exequíveis de acordo com os seus termos e condições;
- (v)** a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas (a) não infringem o contrato social do Agente Fiduciário; (b) não infringem qualquer contrato ou instrumento do qual o Agente Fiduciário seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos esteja sujeito; (c) não infringem qualquer disposição legal ou regulamentar a que o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos

esteja sujeito; e (d) não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral que afete o Agente Fiduciário e/ou qualquer de seus ativos;

- (vi) verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias, se houver, e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (viii) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações;
- (ix) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na Resolução CVM 17, conforme declaração na forma do **Anexo V** deste Termo de Securitização;
- (x) atua como agente fiduciário em outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, realizadas pela Emissora, ou por sociedade coligada, controlada, controladora e/ou integrante do mesmo grupo da Emissora, sendo certo que, conforme prevê o § 2º, artigo 6º da Resolução CVM 17, tais informações podem ser encontradas no **Anexo VII** do presente Termo de Securitização;
- (xi) não tem qualquer ligação com a Emissora, ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico, que o impeça de exercer suas funções de forma diligente;
- (xii) cumpre, e faz com que seus controladores, suas controladas e coligadas, e seus respectivos representantes cumpram, a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, na medida em que
 - (a) mantém política própria para estabelecer procedimentos rigorosos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;
 - (b) envida melhores esforços para que seus respectivos diretores e membros do conselho de administração, no estrito exercício das respectivas funções de administradores da Emissora e/ou de suas afiliadas, conforme o caso, observem os dispositivos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; **(d)** dá conhecimento de tais normas aos profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação, conforme os limites estabelecidos em referida política; **(e)** caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Agente Fiduciário que poderá tomar todas as providências que o Agente Fiduciário entender necessárias; **(f)** quando assim aplicáveis, cumpre todas as leis, regulamentos e políticas anticorrupção a que está submetida, bem como as determinações e regras emanadas por qualquer órgão ou entidade governamental a que esteja sujeita, que tenham por finalidade o combate ou a mitigação dos riscos relacionados a práticas corruptas, atos lesivos, infrações ou crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o Sistema Financeiro Nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(xiii) cumpre qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo a Legislação Trabalhista, na medida em que **(a)** emprega trabalhadores devidamente registrados nos termos da legislação em vigor; e **(b)** cumpre com as obrigações decorrentes dos respectivos contratos de trabalho e da legislação trabalhista e previdenciária em vigor, exceto em relação àquelas obrigações que estejam sendo expressamente, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente, cuja exigibilidade tenha sido expressamente e especificamente suspensa pela autoridade administrativa ou judicial competente;

(xiv) não pratica atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, ou que caracterizem assédio moral ou sexual; e

(xv) cumpre a legislação pertinente à Legislação Ambiental.

14.3. Deveres do Agente Fiduciário. Sem prejuízo das demais obrigações previstas na Resolução CVM 17, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i)** exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- (ii)** proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- (iii)** renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial, para deliberar sobre a sua substituição;
- (iv)** conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- (v)** verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vi)** diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização e seus aditamentos sejam registrados nos órgãos competentes, se assim necessário, adotando, no caso de omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- (vii)** acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora, alertando os Titulares dos CRI, no relatório anual, acerca de eventuais inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- (viii)** acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela Emissora sobre o assunto;
- (ix)** opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- (x)** verificar a regularidade da constituição das garantias, flutuantes e fidejussórias, se aplicáveis, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas nos Documentos da Operação;

- (xi)** examinar proposta de substituição de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada, se aplicável;
- (xii)** intimar, conforme o caso, a Emissora, a Devedora e os Avalistas a reforçar a garantia outorgada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, se aplicável;
- (xiii)** solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas de Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública ou outros órgãos pertinentes, das localidades onde se situem os Imóveis Destinação de Recursos e/ou onde se localizam o domicílio ou as sedes dos estabelecimentos principais da Emissora, da Devedora e dos Avalistas, conforme o caso;
- (xiv)** solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa na Emissora ou do Patrimônio Separado;
- (xv)** convocar, quando necessário, a Assembleia Especial nos termos da Cláusula XV deste Termo de Securitização;
- (xvi)** comparecer às Assembleias Especiais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvii)** manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora e ao Escriturador dos CRI;
- (xviii)** fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xix)** comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, pela Devedora e/ou pelos Avalistas, de obrigações financeiras assumidas na Termo de Emissão e neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 7 (sete) Dias Úteis a contar de sua ciência, conforme previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

- (xx) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e
- (xxi) verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os Créditos Imobiliários, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

14.4. Deveres Adicionais do Agente Fiduciário. Adicionalmente, incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

- (i) assegurar tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI em relação a outros titulares de valores mobiliários de eventuais emissões realizadas pela Emissora, sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário, nos termos do § 1º do artigo 6º da Resolução CVM 17;
- (ii) exercer suas atividades nos termos da Resolução CVM 17, sendo vedado ao Agente Fiduciário ou partes a ele relacionadas prestar quaisquer outros serviços para os CRI, devendo a sua participação estar limitada às atividades diretamente relacionadas à sua função, nos termos do artigo 33, parágrafo 4ª, da Resolução CVM 60;
- (iii) convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a administração ou liquidação do Patrimônio Separado na hipótese de insuficiência dos ativos do Patrimônio Separado para liquidar os CRI, nos termos do artigo 39, parágrafo 1ª, da Resolução CVM 60;
- (iv) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, até a transferência à nova Securitizadora ou até a nomeação de liquidante para fins de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39, parágrafo 2ª, da Resolução CVM 60;
- (v) disponibilizar diariamente o valor unitário de cada CRI aos Titulares dos CRI, por meio eletrônico, através de comunicação direta de sua central de atendimento ou de seu *website*;
- (vi) fornecer à Securitizadora no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da data do evento do resgate dos CRI na B3 pela Securitizadora, o termo

de quitação dos CRI, que servirá para baixa do registro do Regime Fiduciário, nos termos do §1º do artigo 32 da Lei nº 14.430; e

- (vii) verificar a aplicação dos recursos da Oferta e da emissão das Notas Comerciais, pela Devedora, até a liquidação dos CRI.

14.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído: **(i)** pela CVM, nos termos da legislação em vigor; ou **(ii)** pelos Titulares dos CRI em Assembleia Especial, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição.

14.5.1. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário. Nesta hipótese, a Assembleia Especial destinada à escolha de novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido na Cláusula 14.5.1, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação.

14.5.2. Aos Titulares dos CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim.

14.5.3. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de 7 (sete) Dias Úteis contados do registro do aditamento ao Termo de Securitização.

14.5.4. A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros.

14.5.5. O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

14.5.6. O agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído, exceto caso aprovada pelos Titulares dos CRI

em Assembleia Especial, situação na qual o valor superior ao constante neste Termo de Securitização será retido do Patrimônio Separado.

- 14.5.7.** O agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares dos CRI.
- 14.5.8.** O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.
- 14.6.** Inadimplemento da Emissora. No caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação prevista em lei ou neste Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares dos CRI.
- 14.7.** Atos ou Manifestações. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial.
- 14.8.** Verificação de Documentos e Informações Disponibilizados. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.
- 14.9.** Limitação de Atuação. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como do previsto neste Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e dos documentos retro mencionados.
- 14.10.** Remuneração do Agente Fiduciário. Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a: (i) uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 1º (primeiro) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e; (ii) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a

primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Devedora a título de "abort fee" até o 1º (primeiro) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

- 14.10.1.** As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.
- 14.10.2.** A remuneração do Agente Fiduciário será devida até a liquidação integral dos valores mobiliários, caso estes não sejam quitadas na data de seu vencimento, remuneração essa que será calculada *pro rata die*. Em nenhuma hipótese será cabível pagamento *pro rata temporis* de tal remuneração ou devolução, mesmo que parcial da mesma. Especialmente nos casos em que o Agente Fiduciário for obrigado a acompanhar a destinação dos recursos da emissão, mesmo depois de seu encerramento seja por vencimento original ou antecipado, o Agente Fiduciário, fará jus a sua remuneração até o cumprimento integral de tal destinação de recursos.
- 14.10.3.** As parcelas citadas nos itens acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.
- 14.10.4.** As parcelas citadas na Cláusula 14.10 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, sendo mantidas as alíquotas tributárias previstas na proposta comercial.
- 14.10.5.** 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*.

14.10.6. Adicionalmente, a Devedora e/ou a Emissora antecipará ao Agente Fiduciário todas as despesas necessárias para prestar os serviços descritos neste instrumento, proteger os direitos e interesses dos investidores ou para realizar seus créditos. Quando houver negativa para custeio de tais despesas pela Devedora, os investidores deverão antecipar todos os custos a serem despendidos pelo Agente Fiduciário, na proporção de seus créditos, e posteriormente, ressarcidas pela Emissora e ou pela Devedora. As despesas a serem antecipadas deverão ser previamente aprovados pelos investidores e pelo Fundo. São exemplos de despesas que poderão ser realizadas pelo Agente Fiduciário: (i) publicação de relatórios, avisos, editais e notificações, despesas cartorárias, conforme previsto neste instrumento e na legislação aplicável, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis; (ii) despesas com conferências e contatos telefônicos; (iii) obtenção de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos; (iv) locomoções entre estados da federação, alimentação, transportes e respectivas hospedagens, quando necessárias ao desempenho das funções e devidamente comprovadas; (v) se aplicável, todas as despesas necessárias para realizar vistoria nas obras ou empreendimentos financiados com recursos da integralização (vi) conferência, validação ou utilização de sistemas para checagem, monitoramento ou obtenção de opinião técnica ou legal de documentação ou informação prestada pela Securitizadora para cumprimento das suas obrigações; (vii) revalidação de laudos de avaliação, se o caso, nos termos do Ofício Circular CVM nº 1/2021 SRE; (viii) gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele propostas no exercício de sua função, decorrentes de culpa exclusiva e comprovada da Emissora e ou Devedora, ou ainda que comprovadamente lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos investidores (ix) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos investidores bem como sua remuneração; (x) custos e despesas relacionadas à B3

14.10.7. Caso seja necessário o ressarcimento de despesas ao Agente Fiduciário este deverá ser efetuado em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da respectiva prestação de contas à Emissora e/ou à Devedora e envio de cópia dos respectivos comprovantes de pagamento

14.10.8. O crédito do Agente Fiduciário por despesas incorridas para proteger direitos e interesses ou realizar créditos dos investidores que não tenha sido saldado na forma prevista nas cláusulas acima será acrescido à dívida da

Devedora, tendo preferência na ordem de pagamento. O Agente Fiduciário poderá se utilizar de recursos eventualmente existentes nas contas garantias para saldar as despesas e honorários inadimplentes, devendo realizar a respectiva notificação aos investidores e emissores com antecedência ao que fizer e realizando a respectiva prestação de contas obrigatoriamente.

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

XV. DA ASSEMBLEIA ESPECIAL

15.1. Realização da Assembleia Especial. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, aplicando-se, no que couber, o disposto na Lei 14.430, na Resolução CVM 60, bem como na Resolução CVM 81.

15.2. Legislação aplicável. Aplicar-se-á à Assembleia Especial, no que couber, o disposto na Lei nº 14.430 e na Resolução CVM 60, bem como na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias de acionistas, desde que não haja disposição contrária na Resolução CVM 60.

15.3. Competência da Assembleia Especial. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial, sem prejuízo da apreciação de outras matérias de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório do Auditor Independente do Patrimônio Separado, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 39 da Resolução CVM 60;

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a Emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive:

- (a) a realização de aporte de capital por parte dos Titulares dos CRI;
- (b) a dação em pagamento aos Titulares dos CRI dos valores integrantes do Patrimônio Separado;
- (c) o leilão dos ativos componentes do Patrimônio Separado; ou
- (d) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

15.3.1. As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento dos Titulares dos CRI.

15.4. Convocação. A Assembleia Especial poderá ser convocada pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pela CVM e/ou por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação.

15.4.1. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será convocada mediante disponibilização da convocação no website da Emissora, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 60.

15.4.2. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 15.4.1 acima, os editais de convocação das Assembleias Especiais serão (a) encaminhados pela Securitizadora aos Titulares dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos Titulares dos CRI, por meio de comunicação eletrônica (e-mail), cujas as comprovações de envio e recebimento valerão como ciência da publicação, observado que a Emissora considerará somente os endereços de e-mail disponíveis em sua base dos Titulares dos CRI, conforme informado pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, exceto se de outra forma prevista em legislação em vigor e (b) encaminhados na mesma data ao Agente Fiduciário.

15.4.3. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI deve ser realizada com antecedência de 20 (vinte) dias corridos de sua realização, para a primeira convocação, e 8 (oito) dias corridos de sua realização, para a

segunda convocação, exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo.

15.4.4. Será admitida realização de primeira e segunda convocação conjuntas de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI caso tal seja convocada para deliberação exclusiva sobre demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, nos termos do § 1º-A do art. 26 da Resolução CVM 60.

15.4.5. A convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI por solicitação dos Titulares dos CRI, da CVM, ou do Agente Fiduciário deverá **(i)** ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; e **(ii)** conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Titulares dos CRI, nos termos da Resolução CVM 60.

15.4.6. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Especial a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação, nos termos do §4º do artigo 124 da Lei das Sociedades por Ações.

15.4.7. A convocação da Assembleia Especial deverá conter, no mínimo, os seguintes requisitos:

- (i) dia, hora, local em que será realizada a Assembleia Especial, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia Especial se realizada parcial ou exclusivamente de modo digital;
- (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Especial;
- (iii) se a assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente digital;
- (iv) indicação da página na rede mundial de computadores em que os Titulares dos CRI poderão acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial;
- (v) se admitido o envio de instrução de voto previamente à realização da assembleia, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo orientações sobre o preenchimento e envio

e as formalidades necessárias para que o voto enviado seja considerado válido; e

- (vi) se admitida a participação e o voto a distância durante a assembleia por meio de sistema eletrônico, as regras e os procedimentos aplicáveis, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos Titulares dos CRI.

15.4.8. Nos termos do parágrafo 1º, artigo 71 da Resolução CVM 81 e da Resolução CVM 60, as convocações descritas nos itens (v) e (vi) da cláusula acima poderão ser divulgadas de forma resumida com indicação dos endereços na rede mundial de computadores, onde a informação completa deve estar disponível para todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo da obrigação de disponibilização pela Emissora, por meio de sistema eletrônico, na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

15.5. Instalação. A Assembleia Especial dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, exceto se outro prazo estiver expressamente previsto neste Termo.

15.6. Voto. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleias Especiais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

15.6.1. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, serão considerados os CRI em Circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

- 15.6.2.** Os Titulares dos CRI poderão votar por meio de processo de consulta formal, escrita ou eletrônica (comprovado por meio de sistema de comprovação eletrônica – comprova.com), desde que respeitadas as demais disposições aplicáveis à Assembleia Especial, prevista neste Termo de Securitização e no edital de convocação, conforme condições previstas na Resolução CVM 60. Sendo certo que os investidores terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação.
- 15.6.3.** Não podem votar na Assembleia Especial: (i) os prestadores de serviços relativos aos CRI, o que inclui a Emissora; (ii) os sócios, diretores, funcionários dos prestadores de serviço; (iii) empresas ligadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) qualquer Titular dos CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação, exceto se (a) os únicos Titulares dos CRI forem as pessoas acima mencionadas; e (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares dos CRI presentes à assembleia, manifestada na própria Assembleia Especial ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial em que se dará a permissão de voto.
- 15.7.** Presença. A Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Especiais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.
- 15.7.1.** O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Especial e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.
- 15.8.** Presidência. A presidência da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI será definida de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante da Securitizadora; (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; (iii) ao Agente Fiduciário; ou (iv) à pessoa designada pela CVM.
- 15.8.1.** Sem prejuízo do disposto acima, o secretário da Assembleia Especial deverá ser o Agente Fiduciário, salvo na hipótese de ele ter sido o responsável pela convocação da Assembleia Especial, sendo neste caso o representante da Emissora a secretariar a Assembleia Especial ou um dos Titulares dos CRI, a depender de quem presidir a Assembleia.
- 15.9.** Deliberações. Exceto se de outra forma prevista neste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- (i) as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais na hipótese de ocorrência de uma Evento de Inadimplemento, deverão ser aprovadas, (a) em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;
- (ii) alterações (a) da remuneração dos CRI; (b) da data de vencimento dos CRI; (c) dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e remuneração dos CRI; (d) de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado dos CRI e amortização antecipada dos CRI; (e) dos quóruns previstos neste Termo de Emissão e do Termo de Securitização; (f) dos Eventos de Vencimento Antecipado; e (g) do Aval, deverão ser aprovadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e
- (iii) as demais deliberações deverão ser aprovadas, (a) em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

15.9.1. Somente após orientação da Assembleia, a Securitizadora, na qualidade de Emissora, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a respectiva Assembleia Especial de Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Emissora, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Notas Comerciais, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Emissora, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

15.10. Titulares dos CRI Dissidentes. Este Termo de Securitização não possui mecanismo para resgate dos CRI dos Titulares dos CRI dissidentes.

15.11. Validade. As deliberações tomadas em Assembleia Especial, observados o respectivo quórum de instalação e de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização, serão consideradas válidas e eficazes e obrigarão todos os Titulares dos CRI, quer tenham comparecido ou não à Assembleia Especial e, ainda que nela tenham se absterido de votar, ou votado contra, devendo ser divulgado, pela Emissora, o resultado da deliberação aos Titulares dos CRI, na forma da regulamentação da CVM.

15.12. Encaminhamento de documentos para a CVM. As atas lavradas das Assembleias dos Titulares dos CRI serão encaminhadas somente à CVM via Sistema Fundos.Net, não sendo necessária à sua publicação em jornais de grande circulação.

XVI. DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DO FUNDO DE DESPESAS

16.1. Pagamento das Despesas da Operação. A forma de pagamento das despesas da Operação de Securitização seguirá o disposto nesta Cláusula:

- (i) as despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação de Securitização, indicadas no Anexo V do Termo de Emissão, serão pagas diretamente pela Securitizadora, exclusivamente com valores descontados dos recursos da integralização das Notas Comerciais;
- (ii) as despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Registro Geral de Imóveis, Registros de Títulos e Documentos e/ou Junta Comerciais, serão pagas diretamente pela Devedora e/ou pelos Avalistas;
- (iii) as Despesas da Operação de Securitização, incluindo as despesas recorrentes e extraordinárias necessárias para manutenção da Operação, indicadas no Anexo V do Termo de Emissão, serão de responsabilidade da Devedora e/ou dos Avalistas, mediante a utilização, pela Securitizadora, do Fundo de Despesas;
- (iv) caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Devedora não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, a

Securitizadora poderá custear referidas despesas às expensas do Patrimônio Separado, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva e integral da Devedora;

- (v) as Despesas da Operação em aberto serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Documentos da Operação; e
- (vi) no caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e/ou para fins de excussão de qualquer Garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Devedora. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará à Devedora para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Devedora não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratação, às expensas da Devedora.

16.2. Fundo de Despesas. O fundo de despesas a ser constituído na Conta Centralizadora Operacional 01 por meio da retenção dos recursos oriundos da primeira integralização das Notas Comerciais Escriturais ("**Fundo de Despesas**") em valor equivalente R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), pela Securitizadora, por conta e ordem da Devedora.

16.2.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das despesas da Operação de Securitização por parte da Devedora (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos deste Capítulo.

16.2.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores ao R\$20.000,00 (vinte mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a sua recomposição ocorrerá por aporte direto da Devedora na Conta Centralizadora Operacional 01, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora.

16.2.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Devedora às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

16.2.4. As transferências de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas à Devedora serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

16.3. Reembolso de Despesas. Sem prejuízo do regramento acima a respeito do Fundo de Despesas, a Devedora se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Devedora, nesse sentido.

16.3.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

16.3.2. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

16.3.3. Na hipótese de eventual inadimplência da Devedora, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela Devedora.

XVII. DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

17.1. Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil

- 17.1.1.** Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do IRRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, estabelecidas pela Lei nº 11.033, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 65 da Lei nº 8.981).
- 17.1.2.** Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.
- 17.1.3.** O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração (ou restituição, se for o caso) (artigo 76, I da Lei nº 8.981 e artigo 70, I da Instrução RFB 1.585). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Como regra geral, as alíquotas em vigor do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente à multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, conforme a Lei 9.249/95. Já a alíquota em vigor da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%, conforme Lei nº 7.689, de 15 de dezembro de 1988.
- 17.1.4.** A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto 8.426.
- 17.1.5.** No que se refere às pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas à sistemática cumulativa da COFINS e do PIS, a incidência das contribuições, às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 3% (três por cento), respectivamente, a depender de uma análise caso a caso da atividade e objeto social da pessoa jurídica. Nesses casos, como regra geral, a

remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI constitui receita financeira e não está sujeita à Contribuição ao PIS e à COFINS desde que os investimentos em CRI não integrem a atividade ou objeto principal da pessoa jurídica investidora.

- 17.1.6.** Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, agências de fomento, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, regra geral, há dispensa de retenção do IRRF, nos termos do artigo 71, inciso I, da Instrução RFB 1.585.
- 17.1.7.** Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão regularmente tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10% e pela CSLL. Em regra, a alíquota de CSLL aplicável a bancos de qualquer espécie é de 20%, enquanto a alíquota aplicável a outras instituições financeiras e equiparadas (indicadas no art. 3º, I, da Lei 7.689/98) é de 15% (Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021 - conversão da Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021). Em regra, as carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, §10, da Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997, conforme alterada). Excetuam-se dessas regras as carteiras de fundos imobiliários.
- 17.1.8.** No caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir. Para essas entidades, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente, podendo haver exceções.
- 17.1.9.** Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033.

17.1.10. De acordo com a posição da RFB, expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução RFB 1.585, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

17.1.11. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência do PIS e da COFINS.

17.1.12. Pessoas jurídicas isentas e optantes pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981. A retenção do imposto na fonte sobre os rendimentos das entidades imunes está dispensada desde que as entidades declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, com a redação dada pela Lei nº 9.605, de 20 de junho de 1995.

17.2. Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

17.2.1. Com relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil (BCB) e da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%, como regra geral. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, nos termos do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes ("JTF"). As jurisdições qualificadas como JTF foram listadas pelas autoridades fiscais no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 4 de junho de 2010.

17.2.2. Ganhos de capital auferidos na alienação de CRI em ambiente de bolsa de valores, balcão organizado ou assemelhados por investidores residentes no exterior, cujo investimento seja realizado em acordo com a regulamentação do BCB e CVM e que não estejam localizados em JTF, regra geral, são isentos de tributação. Em princípio, investidores domiciliados em JTF estão sujeitos à tributação conforme alíquotas regressivas aplicadas em função do prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias:

alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) e (iv) acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

17.2.3. Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de imposto de renda na fonte por força da posição da RFB, inclusive no caso de investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB 1.585.

17.3. IOF/Câmbio

17.3.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN 4.373, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

17.4. IOF/Títulos

17.4.1. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento).

17.5. Lei Complementar nº 214/2025 (Reforma Tributária)

17.5.1. Em 16 de janeiro de 2025, foi promulgada a Lei Complementar 214/2025 ("LCP 214"), que buscou regulamentar a reforma tributária inicialmente implementada pela Emenda Constitucional 132/2023 ("EC 132"). A LCP 214/2025 definiu que, a partir de 1º de janeiro de 2026, será implementado o período de transição para o novo sistema tributário, com redução gradual de tributos atualmente existentes (como o PIS e a COFINS) e sua substituição pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS") e o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS").

17.5.2. Em seu artigo 6º, incisos V e VII, a LCP 214 também determina que o IBS e a CBS não incidem sobre rendimentos financeiros e sobre as demais operações com títulos ou valores mobiliários, exceto pelo disposto no Capítulo relativo a serviços financeiros, constante nos artigos 181 e seguintes e/ou em outras previsões expressas da lei. Já no Capítulo II, no artigo 182, a LCP 214 inclui, dentre os serviços financeiros, as operações de crédito e as operações com títulos e valores mobiliários.

17.5.3. Nos termos do artigo 183, os serviços financeiros definidos no Capítulo II (e na listagem constante no artigo 182) estão sujeitos ao regime específico de serviços financeiros quando (i) prestados por pessoas físicas e jurídicas supervisionadas pelos órgãos governamentais que compõem o Sistema Financeiro Nacional ou (ii) prestados por demais fornecedores que prestem serviço financeiro no desenvolvimento de atividade econômica, de modo habitual ou em volume que caracterizem atividade econômica ou de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

17.5.4. É de se mencionar, ainda, que a LCP 214 incluiu como fornecedores de serviços financeiros os participantes de arranjos de pagamento que não são instituições de pagamento, empresas que têm por objeto a securitização de créditos, empresas de faturização, empresas simples de crédito e correspondentes registrados no Banco Central do Brasil.

17.5.5. A base de cálculo do IBS e da CBS sob o regime específico de serviços financeiros é a receita das operações tributadas, com as deduções previstas pelo regime. Por fim, de acordo com o artigo 189, as alíquotas aplicáveis às operações dispostas no Capítulo II são específicas, nacionalmente uniformes, mas ainda necessitam de definição. Elas serão fixadas conforme o artigo 233 da LCP 214.

17.5.6. Os Titulares de CRI devem consultar seus assessores para verificarem a tributação a que estarão sujeitos sob a vigência da LCP 214 e seu enquadramento no regime específico de serviços financeiros.

XVIII. DA PUBLICIDADE

18.1. Nos termos da Resolução CVM 60, os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, tais como comunicados de resgate, amortização, notificações e outros, deverão ser disponibilizados nos prazos legais e/ou regulamentares por meio do sistema Fundos.Net, Empresas.Net da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores – Internet (<https://www.ocea.com.br>), imediatamente após a realização ou ocorrência do ato a ser

divulgado, devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário na mesma data da sua ocorrência.

- 18.2.** A Emissora poderá deixar de realizar as publicações acima previstas se notificar todos os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário, obtendo deles declaração de ciência dos atos e decisões. O disposto nesta Cláusula não inclui "atos e fatos relevantes", tampouco a publicação de convocações de Assembleias Especiais, que deverão ser divulgados na forma prevista, respectivamente, na Resolução CVM 44 e na Resolução CVM 60.

XIX. DOS FATORES DE RISCO

- 19.1.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, aos Avalistas, à Devedora e suas atividades, aos Créditos Imobiliários e aos próprios CRI, objeto da Emissão.
- 19.2.** O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo da Oferta, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.
- 19.3.** Os fatores de risco referentes à Oferta encontram-se devidamente descritos no Prospecto Preliminar, e estarão devidamente descritos no Prospecto Definitivo.

XX. DAS COMUNICAÇÕES

- 20.1.** Comunicações. Todos os documentos e as comunicações relativas ao presente Termo de Securitização deverão ser encaminhados, por escrito, para os seguintes endereços:

Se para a Emissora

Opea Securitizadora S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP,
São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br; creditservices@opea.com.br;
monitoramento.credito@opea.com.br.com

Se para o Agente Fiduciário

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

São Paulo – SP. CEP 05.425-020

At.: Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

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

- 20.2.** As comunicações serão consideradas entregues quando enviadas aos endereços acima: **(i)** por meio físico, sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos; ou **(ii)** por correio eletrônico (e-mail), na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente).
- 20.3.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário ocorrerá exclusivamente através da plataforma VX Informa.
- 20.4.** 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. Eventuais prejuízos decorrentes da não comunicação quanto à alteração de endereço serão arcados pela Parte inadimplente, exceto se de outra forma previsto neste Termo.

XXI. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 21.1.** Complexidade do negócio jurídico. A Securitizadora e o Agente Fiduciário declaram que o presente Termo de Securitização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo este Termo de Securitização e os demais Documentos da Operação celebrados ou que venham a ser celebrados neste contexto, inclusive para fins da emissão dos CRI, de forma que nenhum dos referidos documentos poderá ser interpretado ou analisado isoladamente.
- 21.2.** Aditamento do Termo de Securitização. Qualquer alteração ao presente Termo de Securitização somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, após devidamente

aprovadas pelos Titulares dos CRI reunidos em sede de Assembleia Especial, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

- 21.2.1.** Não obstante o disposto na Cláusula 21.2 acima, este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente **(i)** 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, incluindo, mas não se limitando, a B3 e a ANBIMA; **(ii)** da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; **(iii)** envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e **(iv)** da verificação de erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e desde que tais modificações não acarretem qualquer alteração na remuneração, no fluxo de pagamentos e nas garantias.
- 21.2.2.** As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos titulares pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, através dos respectivos sites, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis contado da data em que tiverem sido implementadas, na forma do §4º do artigo 25 da Resolução CVM 60.
- 21.3.** Irrevogabilidade e irretratabilidade. A Securitizadora e o Agente Fiduciário celebram este Termo de Securitização em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.
- 21.4.** Direitos da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Os direitos tanto da Securitizadora quanto do Agente Fiduciário, conforme previstos neste Termo de Securitização: **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a tanto à Securitizadora quanto ao Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização.
- 21.5.** Invalidade de disposições. Se qualquer disposição deste Termo de Securitização for considerada inválida ou ineficaz, a Securitizadora e o Agente Fiduciário deverão emvidar seus melhores esforços para substituí-la por outra de conteúdo similar e com os mesmos efeitos. A eventual invalidade ou ineficácia de uma ou

mais cláusulas não afetará as demais disposições do presente Termo de Securitização.

- 21.6.** Acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário. O presente Termo de Securitização constitui o único e integral acordo entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, bem como os entendimentos orais mantidos entre as mesmas, anteriores à presente data, sendo certo que os demais documentos relacionados continuam em vigor.
- 21.7.** Título executivo. Este Termo de Securitização comporta execução específica das obrigações de fazer e não fazer aqui previstas. A Securitizadora e o Agente Fiduciário reconhecem e concordam, ainda, que este Termo de Securitização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do artigo 784 do Código de Processo Civil.
- 21.8.** Independência. Nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.
- 21.9.** Assinatura digital. A Securitizadora e o Agente Fiduciário concordam que, nos termos da Lei da Liberdade Econômica, do Decreto nº 10.278, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, este Termo de Securitização e eventuais aditivos poderão ser firmados de maneira digital, com a utilização dos certificados emitidos pela ICP-Brasil, desde que todos os seus signatários utilizem a mesma ferramenta. Dessa forma, a assinatura física deste Termo de Securitização, bem como a sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

XXII. DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

22.1. Este Termo de Securitização é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

XXIII. DO FORO

23.1. A Securitizadora e o Agente Fiduciário elegem o foro da comarca de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir qualquer demanda judicial relativa ao presente Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, celebram o presente Termo de Securitização eletronicamente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo, 29 de outubro de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue abaixo página de assinaturas.)

ANEXO I

TABELA DE REMUNERAÇÃO E CURVA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

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

37	15/12/2028	15/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%
38	15/01/2029	15/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
39	15/02/2029	15/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
40	15/03/2029	15/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
41	15/04/2029	16/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
42	15/05/2029	15/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
43	15/06/2029	15/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
44	15/07/2029	16/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
45	15/08/2029	15/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
46	15/09/2029	17/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
47	15/10/2029	15/10/2029	Sim	Sim	Não	31,2500%
48	15/11/2029	16/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
49	15/12/2029	17/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%
50	15/01/2030	15/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
51	15/02/2030	15/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
52	15/03/2030	15/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
53	15/04/2030	15/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
54	15/05/2030	15/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
55	15/06/2030	17/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
56	15/07/2030	15/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
57	15/08/2030	15/08/2030	Sim	Sim	Não	46,0500%
58	15/09/2030	16/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
59	15/10/2030	15/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
60	15/11/2030	18/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
61	15/12/2030	16/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%
62	15/01/2031	15/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
63	15/02/2031	17/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
64	15/03/2031	17/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
65	15/04/2031	15/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
66	15/05/2031	15/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
67	15/06/2031	16/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%
68	15/07/2031	15/07/2031	Sim	Sim	Não	100,0000%

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
DATA DE EMISSÃO	29 de outubro de 2025	SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “S1”, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o n.º 02.773.542/0001-22.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.517.596/0001-01.							
4. TÍTULO:							

As notas comerciais emitidas pela Devedora em 28 de novembro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da são Benedito S.A.</i> e subscritas pela Securitizadora ("Termo de Emissão")			
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão			
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:			
Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário
034.243	Sétimo Ofício, Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Rua Polonia, Bairro Santa Rosa, Cuiabá/MT	SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.
014.880	Registro de Imóveis 1º Ofício, Sinop/MT	Av. Acácias, Setor Comercial, Sinop/MT	SB CONSTRUÇÕES 05 LTDA.
105.790	5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá/MT	Av. Manuel José de Arruda, Grande Terceiro, Cuiabá/MT	SM EMPREENDIMENTOS LTDA.

125.154	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá/MT	Av. F, 429, Jardim Aclimação, Cuiabá/MT	SÃO BENEDITO S.A.
110.946	2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá/MT	Fazenda Recanto do Sol, Área 06 e 07, Cuiabá/MT	SBU EMPREENDIMENTOS 03 LTDA.
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:			
Data e Local:		28 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	
Prazo Total:		2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.	
Valor do Principal:		R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Termo de Emissão.	
Juros Remuneratórios:		100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	

Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente		
Data de Vencimento Final:	11 de julho de 2031		
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i>, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.		
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no item 9, “Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários”, abaixo.		
8. GARANTIAS:			
A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; e (iv) Fundo de Despesas, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.			
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai

1	11/12/2025	Sim	0,0000%
2	13/01/2026	Sim	0,0000%
3	12/02/2026	Sim	0,0000%
4	12/03/2026	Sim	0,0000%
5	13/04/2026	Sim	0,0000%
6	13/05/2026	Sim	0,0000%
7	11/06/2026	Sim	0,0000%
8	13/07/2026	Sim	0,0000%
9	13/08/2026	Sim	0,0000%
10	11/09/2026	Sim	0,0000%
11	13/10/2026	Sim	0,0000%
12	12/11/2026	Sim	0,0000%
13	11/12/2026	Sim	0,0000%
14	13/01/2027	Sim	0,0000%
15	11/02/2027	Sim	0,0000%
16	11/03/2027	Sim	0,0000%

17	13/04/2027	Sim	0,0000%
18	13/05/2027	Sim	0,0000%
19	11/06/2027	Sim	0,0000%
20	13/07/2027	Sim	0,0000%
21	12/08/2027	Sim	0,0000%
22	13/09/2027	Sim	0,0000%
23	13/10/2027	Sim	0,0000%
24	11/11/2027	Sim	0,0000%
25	13/12/2027	Sim	0,0000%
26	13/01/2028	Sim	0,0000%
27	11/02/2028	Sim	0,0000%
28	13/03/2028	Sim	0,0000%
29	12/04/2028	Sim	0,0000%
30	11/05/2028	Sim	0,0000%
31	13/06/2028	Sim	0,0000%
32	13/07/2028	Sim	0,0000%

33	11/08/2028	Sim	0,0000%
34	13/09/2028	Sim	0,0000%
35	11/10/2028	Sim	0,0000%
36	13/11/2028	Sim	20,0000%
37	13/12/2028	Sim	0,0000%
38	11/01/2029	Sim	0,0000%
39	09/02/2029	Sim	0,0000%
40	13/03/2029	Sim	0,0000%
41	12/04/2029	Sim	0,0000%
42	11/05/2029	Sim	0,0000%
43	13/06/2029	Sim	0,0000%
44	12/07/2029	Sim	0,0000%
45	13/08/2029	Sim	0,0000%
46	13/09/2029	Sim	0,0000%
47	10/10/2029	Sim	31,2500%
48	13/11/2029	Sim	0,0000%

49	13/12/2029	Sim	0,0000%
50	11/01/2030	Sim	0,0000%
51	13/02/2030	Sim	0,0000%
52	13/03/2030	Sim	0,0000%
53	11/04/2030	Sim	0,0000%
54	13/05/2030	Sim	0,0000%
55	13/06/2030	Sim	0,0000%
56	11/07/2030	Sim	0,0000%
57	13/08/2030	Sim	42,2200%
58	12/09/2030	Sim	0,0000%
59	11/10/2030	Sim	0,0000%
60	13/11/2030	Sim	0,0000%
61	12/12/2030	Sim	0,0000%
62	13/01/2031	Sim	0,0000%
63	13/02/2031	Sim	0,0000%
64	13/03/2031	Sim	0,0000%

65	10/04/2031	Sim	0,0000%
66	13/05/2031	Sim	0,0000%
67	11/06/2031	Sim	0,0000%
68	11/07/2031	Sim	100,0000%

ANEXO III

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 510ª (quingentésima décima) emissão, em série única ("**CRI**", "**Emissão**", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*", celebrado em 29 de outubro de 2025 ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); **(b)** as contas correntes, de titularidade da Emissora, integrantes do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários e todos os valores que venham a ser depositados nas referidas contas; e **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou, em conjunto com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**") e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no Termo de Securitização;
- (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as

informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores dos CRI, da Emissora, da **São Benedito S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01 ("**Devedora**"), de suas atividades, da situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades, da Devedora, na qualidade de devedora dos Créditos Imobiliários lastro dos CRI, e quaisquer outras informações relevantes, as quais são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Resolução CVM 160 e a Resolução CVM 60;
- (v) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante a Oferta, respectivamente, são e serão suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e estarão atualizadas até a data em que foram e/ou serão prestadas, conforme o caso, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta; e
- (vii) nos termos do artigo 27, inciso II, da Resolução CVM 160, declara que seu registro de companhia securitizadora perante a CVM, concedido sob o nº 477, na categoria S1, encontra-se atualizado.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, (data).

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Emissora

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 510ª (quingentésima décima) emissão, em série única ("**CRI**"), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*" celebrado em 29 de outubro de 2025 ("**Termo de Securitização**"), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, (i) o Termo de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização); (ii) o boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais (conforme definida no Termo de Securitização); (iii) o Termo de Securitização; e (iv) a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"); e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, (data).

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**
Instituição Custodiante

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**
Endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
CNPJ: 22.610.500/0001-88
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Ana Eugênia de Jesus Souza
Número do Documento de Identidade: 15.461.802.000-3 SSP/MA
CPF nº: 009.635.843-24

da oferta dos seguintes valores mobiliários:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 510ª (quingentésima décima)
Número da Série: única
Emissor: **Opea Securitizadora S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22
Quantidade: até 150.000 (cento e cinquenta mil) CRI, observada a possibilidade de Distribuição Parcial.
Classe: simples
Forma: nominativa escritural

Declara, nos termos da Resolução CVM nº 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 29 de outubro de 2025.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

ANEXO VI**DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora	Endereço	Matrícula e RGI Competente	Possui Habitação/Tvo?	Está Sob Regime De Incorporação?
BAALBEK	SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA	RUA POLONIA, BAIRRO SANTA ROSA, CUIABÁ/MT	MATRÍCULA: 034.243, CARTÓRIO SÉTIMO OFÍCIO, REGISTRO DE IMOVEIS, CUIABÁ / MT	NÃO	SIM
RAIZES	SB CONSTRUÇÕES 05 LTDA	AV. ACÁCIAS, SETOR COMERCIAL, SINOP/MT	MATRÍCULA: 014.880, CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO DE SINOP, MT	NÃO	SIM
MY BEIRA RIO	SM EMPREENDIMENTOS LTDA	AV. MANUEL JOSÉ DE ARRUDA, BAIRRO GRANDE TERCEIRO, CUIABÁ / MT	MATRÍCULA: 105.790, 5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS, CUIABÁ / MT	NÃO	SIM
AYA COMFORT HOME	SÃO BENEDITO S.A.	AV. F, Nº 429, JARDIM ACLIMAÇÃO, CUIABÁ / MT.	MATRÍCULA: 125.154, 6º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS, CUIABÁ / MT	NÃO	SIM

VALE TRANCOSO	SBU EMPREENDEIMENTOS 03 LTDA	FAZENDA RECANTO DO SOL, ÁREA 06 E 07, CUIABÁ / MT.	MATRÍCULA: 110.946, 2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL, CUIABÁ / MT	NÃO	NÃO

O cronograma indicativo é meramente tentativo e indicativo e, portanto, se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo tal fato não implicará um Evento de Inadimplemento. Adicionalmente, a verificação da observância ao cronograma indicativo deverá ser realizada de maneira agregada, de modo que a destinação de um montante diferente daquele previsto no cronograma indicativo para um determinado semestre poderá ser compensada nos semestres seguintes.

O Cronograma Indicativo da destinação dos recursos pela Devedora é feito com base na sua capacidade de aplicação de recursos dado o histórico de recursos por ela aplicados nas atividades, no âmbito da aquisição, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários em geral.

ANEXO VII

EMISSIONES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Nos termos do artigo 6º, § 2º da Resolução CVM nº 17, na data de assinatura deste Termo de Securitização, conforme organograma encaminhado pela Emissora, o Agente Fiduciário identificou que presta serviços de agente fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários emitidos pela Emissora, ou de sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo:

Tipo	Emissor	Código IF	Código ISIN	Valor	Quantidade	Remuneração	Emissão	Série	Data de Emissão	Vencimento	Apelido	Inadimplimento no Período	Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17H0164854	BRRBRACRI4G2	212596000	212596	IPCA + 6,3491 %	1	165	06/08/2017	06/11/2027	SANTA HELENA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17H0894273	BRAPCSCRI2V5	53909000	53909	IPCA + 7,0148 %	1	102	16/08/2017	16/12/2031	SANEATINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17H0909907	BRAPCSCRI2W3	8610000	8610000	IPCA + 14,7100 %	1	108	22/08/2017	24/08/2030	CAPTALYS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17H0922936	BRAPCSCRI2X1	7812867,857	7812	IGPM + 9,9000 %	1	96	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	16L0152594	BRAPCSCRI2A9	6648056,28	6	IPCA + 11,0000 %	1	83	16/12/2016	16/07/2031	MONTANINI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0141606	BRRBRACRI4M0	185000000	185000	CDI + 1,7500 %	1	173	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 173	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0141643	BRRBRACRI4N8	185000000	185000	CDI + 1,3000 %	1	174	21/09/2017	18/11/2032	BROOKFIELD 174	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0181533	BRRBRACRI 4P3	75000000	75000	IPCA + 7,0000 %	1	175	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIEL D 175	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0141694	BRRBRACRI 4P3	75000000	75000	IPCA + 7,0000 %	1	176	21/09/2017	17/11/2026	BROOKFIEL D 176	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0181659	BRAPCECRI 028	116819000	116819	IPCA + 6,5917 %	1	106	20/09/2017	20/10/2032	PIRELLI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0904811	BRAPCSCRI 3Q3	8393923,23	8393	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	112	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0905816	BRAPCSCRI 3R1	932661,72	932	IPC-FIPE + 12,0000 %	1	113	29/09/2017	29/11/2029	ZITUNE SJC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0904616	BRAPCSCRI 3S9	5545942,65	5545	IGPM + 10,0339 %	1	110	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUA RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17I0904617	BRAPCSCRI 3T7	978694,38	978	IGPM + 10,0339 %	1	111	29/09/2017	29/06/2032	ZITUNE ARARAQUA RA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17H0922937	BRAPCSCRI 2Y9	1953216,643	1953	IGPM + 10,3000 %	1	97	25/08/2017	25/05/2029	AGV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17K0226746	BRAPCSCRI 333	70000000	70000	CDI + 2,7000 %	1	116	28/11/2017	27/11/2024	MATEUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17L0959863	BRAPCSCRI 358	10304801,86	103	IPCA + 9,0000 %	1	120	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17L0959864	BRAPCSCRI 366	4281538,38	42	IPCA + 11,0000 %	1	121	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	17L0959865	BRAPCSCRI 374	5634071,52	56	IPCA + 11,0500 %	1	122	28/12/2017	28/09/2032	JDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18C0043043	BRAPCSCRI 382	6348333,2	5000	IPCA + 7,0000 %	1	131	05/03/2018	07/01/2027	REGUS	Adimplente	Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18F08795 29	BRAPCSCRI 3K6	2297000	2297	IPCA + 10,3000 %	1	150	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18F08796 04	BRAPCSCRI 3L4	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	151	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18F08796 06	BRAPCSCRI 3M2	1	1	IPCA + 10,0000 %	1	152	28/06/2018	30/06/2033	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18F08795 25	BRAPCSCRI 3J8	20672000	20672	IPCA + 8,5000 %	1	149	28/06/2018	29/11/2032	CAPTALYS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18J07966 32	BRAPCSCRI 4E7	155000000	155000	IPCA + 7,3000 %	1	166	19/10/2018	15/10/2033	XPML 166	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A1316 808	BRRBRACRI 5B0	120000000	120000	CDI + 1,6000 %	1	193	30/01/2019	21/01/2031	BFC FUND ELDORADO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B0166 684	BRRBRACRI 5D6	27692276,9 2	27692	CDI + 2,2500 %	1	195	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B0168 093	BRRBRACRI 5E4	2307692,31	2307	CDI + 8,6700 %	1	196	15/02/2019	16/06/2031	BFC FUND FLAMENGO DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B0176 400	BRRBRACRI 5F1	258461538, 5	258461	CDI + 1,6000 %	1	197	15/02/2019	20/02/2031	BFC FUND BFC DI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

													Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19A1316 806	BRRBRACRI 598	136442307	136442	IPCA + 6,8500 %	1	204	30/01/2019	21/01/2026	BFC FUND ELDORADO IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19B0176 445	BRRBRACRI 5J3	28942307,6 5	28942	IPCA + 6,8500 %	1	206	15/02/2019	23/02/2026	BFC FUND BFC IPCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19E0322 333	BRAPCSCRI 4Y5	310000000	310000	CDI + 1,9000 %	1	181	29/05/2019	28/03/2035	JHSF	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19E0311 712	BRAPCSCRI 4Z2	310000000	310000	IPCA + 6,9000 %	1	182	29/05/2019	28/03/2035	JHSF II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19F09230 04	BRRBRACRI 5S4	200000000	200000	CDI + 1,0900 %	1	216	19/06/2019	21/06/2034	SÃO CARLOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19H0235 501	BRAPCSCRI 5T2	551100000	551100	IPCA + 3,8830 %	1	214	19/08/2019	02/07/2031	NORTH WEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19K1003 755	BRGAIACRI 477	18100000	181	CDI + 3,5000 %	4	130	20/11/2019	20/11/2029	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L00691 99	BRAPCSCRI 6O1	48000000	48000	CDI	1	264	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L08824 47	BRRBRACRI 6E2	196000000	196000	IPCA + 5,1280 %	1	217	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L08824 49	BRRBRACRI 6M5	234000000	234000	IPCA + 5,1280 %	1	218	20/12/2019	28/12/2034	PARTAGE III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L01042 22	BRAPCSCRI 6P8	72000000	72000	CDI	1	265	09/12/2019	12/12/2029	CHARGER DAYTONA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L08531 59	BRRBRACRI 6H5	51200000	51200	CDI + 4,2000 %	1	243	16/12/2019	24/12/2031	GJP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L08823 96	BRRBRACRI 6I3	83974946,6 5	83975	IPCA + 5,5500 %	1	247	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L08824 17	BRRBRACRI 6J1	74577750,2 4	74578	IPCA + 7,5485 %	1	248	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L08823 97	BRRBRACRI 6K9	126025053, 4	126025	IPCA + 5,5500 %	1	259	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L08824 19	BRRBRACRI 6L7	111922249, 8	111922	IPCA + 7,5485 %	1	260	18/12/2019	24/12/2027	ALIANZA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L09079 14	BRRBRACRI 6F9	50000000	50000	IPCA + 8,6600 %	1	238	20/12/2019	20/12/2034	FLBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Coobrigação, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L09079 49	BRRBRACRI 6G7	140000000	140000	IPCA + 8,6600 %	1	239	20/12/2019	15/12/2034	GREEN TOWER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	18J07970 66	BRAPCSCRI 4F4	145000000	145000	IPCA + 7,3000 %	1	167	19/10/2018	15/10/2033	XPML 167	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20C0128 177	BRRBRACRI 6U8	24300000	24300	CDI + 4,0000 %	1	266	03/03/2020	24/02/2025	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20E0107 293	BRAPCSCRI 7N1	31160794,2	30000	CDI + 4,0000 %	1	295	05/05/2020	07/11/2024	EKKO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20E0107 389	BRAPCSCRI 7O9	40000000	40000	0,001%	1	296	05/05/2020	07/05/2025	EKKO II	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20E0946 112	BRAPCSCRI 7Q4	4600000	4600	IGPM + 10,0000 %	1	307	04/05/2020	11/10/2029	IPATINGA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20F07342 90	BRRBRACRI 7O5	36800000	36800	IPCA + 7,2500 %	1	227	15/06/2020	20/06/2032	SBV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20E1000 787	BRAPCSCRI 7R2	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	266	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20E1000 795	BRAPCSCRI 7S0	37000000	37000	IPCA + 7,2500 %	1	267	28/05/2020	28/07/2027	TECNISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20F08342 25	BRAPCSCRI 7V4	99801000	99801	IPCA + 7,0000 %	1	275	29/06/2020	17/03/2031	OBE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20G0683 236	BRAPCSCRI 7X0	38250000	38250000	IPCA + 7,7000 %	1	288	23/07/2020	22/07/2032	ED MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20G0800 227	BRAPCSCRI 804	650000000	650000000	IPCA + 5,0000 %	1	236	22/07/2020	19/07/2032	GSB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20I01351 49	BRAPCSCRI 861	45000000	45000	IPCA + 8,5000 %	1	308	04/09/2020	11/09/2035	SOCICAM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20I06232 60	BRAPCSCRI 895	50000000	50000	IPCA + 9,7500 %	1	318	01/09/2020	18/12/2024	EKKO III	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20I08516 93	BRAPCSCRI 8A6	33179957,3 7	30000	IPCA + 10,0000 %	1	260	21/09/2020	21/07/2035	CIDADE UNIVERSIT ÁRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K0549 411	BRRBRACRI 7C4	35000000	35000	IPCA + 8,7500 %	1	295	05/11/2020	27/11/2028	DINAMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20J08947 46	BRRBRACRI 7E0	50000000	50000	IPCA + 5,5750 %	1	304	29/10/2020	08/10/2035	VINCI HADDOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K0660 743	BRAPCSCRI 8G3	50000000	50000	IPCA + 6,8500 %	1	331	20/11/2020	22/11/2032	SKIPTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K0659 367	BRAPCSCRI 8E8	6500000	6500	IPCA + 11,2500 %	1	327	10/11/2020	12/11/2026	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K0659 884	BRAPCSCRI 8F5	9500000	9500	IPCA + 7,2500 %	1	328	10/11/2020	12/11/2025	REAL PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K0777 893	BRAPCSCRI 8H1	150000000	150000	CDI + 2,7000 %	1	330	26/11/2020	28/11/2025	TIBERIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20K0816 978	BRAPCSCRI 8K5	44000000	44000000	IPCA + 9,0856 %	1	317	12/11/2020	12/11/2032	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L00000 01	BRAPCSCRI 8I9	70000000	70000	CDI + 6,0000 %	1	316	28/12/2020	28/12/2026	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L06870 41	BRAPCSCRI 8Q2	82589574	82589574	IPCA + 5,3000 %	1	345	23/12/2020	26/12/2029	GPA I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L06871 33	BRAPCSCRI 8R0	98160580	98160580	IPCA + 5,6000 %	1	346	23/12/2020	26/12/2035	GPA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L06134 75	BRRBRACRI 7N1	29287000	29287	IGPM + 8,0000 %	1	297	11/12/2020	26/10/2028	ESTRELA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	20L06306 18	BRRBRACRI 7M3	33000000	33000	IPCA + 7,5000 %	1	309	16/12/2020	16/12/2030	PREMOAÇO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21A0857 929	BRAPCSCRI 8W0	5689501,03	5000	IPCA + 7,2000 %	1	337	05/01/2021	07/12/2028	RIACHUELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B0566 715	BRAPCSCRI 903	18020000	18020	IGPM + 7,5000 %	1	332	12/02/2021	09/01/2030	ENCOMPI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B0695 075	BRAPCSCRI 911	16754141,4 2	16000	IGPM + 8,0000 %	1	350	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B0695 399	BRAPCSCRI 929	4188535,36	4000	0,0001%	1	351	19/02/2021	19/09/2030	BRZ	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B0666 971	BRAPCSCRI 937	26250000	26250	IPCA + 6,2500 %	1	358	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21B0667 100	BRAPCSCRI 945	37500000	37500	IPCA + 6,2500 %	1	359	22/02/2021	24/02/2033	PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0619 335	BRAPCSCRI 986	160000000	160000	CDI + 2,1500 %	1	360	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0619 340	BRAPCSCRI 994	100000000	100000	9,4639%	1	361	16/03/2021	11/03/2026	CYCLONE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0710 497	BRRBRACRI 804	1935000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	310	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0710 683	BRRBRACRI 812	753000	753	IPCA + 16,0000 %	1	326	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0710 827	BRRBRACRI 820	1935000	1935	IPCA + 10,5000 %	1	327	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0710 881	BRRBRACRI 838	752000	752	IPCA + 16,0000 %	1	328	09/03/2021	22/05/2025	ALLURE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0001 232	BRAPCSCRI 9D8	400000000	400000	IPCA + 5,4328 %	1	379	15/04/2021	17/04/2031	MRV II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0749 579	BRRBRACRI 853	11500000	11500	CDI + 2,7500 %	1	330	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0749 580	BRRBRACRI 861	41500000	41500	IPCA + 6,2000 %	1	331	25/03/2021	17/03/2031	CORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0818 300	BRAPCSCRI 9F3	28000000	28000	IPCA + 7,0000 %	1	329	26/03/2021	28/03/2036	ELEVA	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0453 486	BRAPCSCRI 9I7	19640435,4	155	IPCA + 6,0000 %	1	372	16/04/2021	19/07/2027	COGNA EDUCAÇÃO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0776 201	BRAPCSCRI 9B2	62619355,6 4	62500	IPCA + 6,7500 %	1	374	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21C0777 201	BRAPCSCRI 9C0	11050474,5 2	10000	IPCA + 29,7300 %	1	375	12/03/2021	12/03/2036	FI RED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0457 416	BRRBRACRI 887	60000000	60000	IPCA + 10,0000 %	1	316	15/04/2021	17/04/2026	FINVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança, Penhor de Ações
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0546 741	BRAPCSCRI 9L1	64000000	64000	IPCA + 8,2000 %	1	373	13/04/2021	16/04/2036	REDCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0543 780	BRRBRACRI 895	30286159,9 1	30286	IPCA + 8,0000 %	1	335	15/04/2021	15/06/2031	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0695 469		100000000	100000	IPCA + 9,5000 %	1	333	16/04/2021	28/04/2031	SG AQUIRAZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0733 768	BRRBRACRI 8A6	115000000	115000	IPCA + 7,0000 %	1	344	22/04/2021	24/04/2031	JML	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0407 330	BRAPCSCRI 9P2	75000000	75000	IPCA + 7,0500 %	1	355	07/05/2021	13/05/2031	SUPERFRIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

													Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0402 879	BRAPCSCRI 9G1	35514050,86	25000	IPCA + 6,5000 %	1	376	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21D0402 922	BRAPCSCRI 9H9	6267185,45	6250	IPCA + 32,5200 %	1	377	12/04/2021	12/04/2036	PONTTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0407 810	BRAPCSCRI 9Q0	650000000	650000	IPCA + 5,8926 %	1	340	10/05/2021	15/05/2037	GAZIT	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0517 062	BRAPCSCRI 9R8	15148708,94	149	IPCA + 10,2000 %	1	339	12/05/2021	25/05/2037	NEW VILLAGE	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0514 204	BRAPCSCRI 9S6	142350000	142350	IPCA + 5,6000 %	1	392	14/05/2021	28/05/2031	NEWPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0611 276	BRRBRACRI 8I9	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	339	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0608 916	BRRBRACRI 8H1	62200000	62200	CDI + 5,0000 %	1	352	26/05/2021	28/05/2026	YOU STELLA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21E0611 378	BRRBRACRI 8J7	38000000	38000	IPCA + 7,7500 %	1	340	14/05/2021	29/05/2031	FASHION MALL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F02433 28	BRAPCSCRI 9W8	55000000	55000	IPCA + 8,0000 %	1	386	02/06/2021	17/12/2025	TAG EKKO IV	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F10355 97	BRAPCSCRI A28	100000000	100000	IPCA + 5,5000 %	1	362	21/06/2021	23/06/2032	CASSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0048 448	BRRBRACRI 8N9	45514291,4	45514	IPCA + 5,0000 %	1	336	02/07/2021	15/03/2030	MIDWAY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0185 812	BRAPCSCRI A77	80000000	80000	IPCA + 5,2649 %	1	366	02/07/2021	06/07/2033	PURAS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0186 913	BRAPCSCRI A85	100000000	100000	IPCA + 7,1637 %	1	388	12/07/2021	15/06/2026	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0685 671	BRRBRACRI 911	42000000	42000	12%	1	367	14/07/2021	20/07/2029	NOVA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0637 148	BRRBRACRI 8Y6	41007062,5	40000	IPCA + 6,4500 %	1	370	15/07/2021	15/07/2031	GLOBAL APARTAMENTOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F11511 76	BRAPCSCRI AC6	19209130,2	20000	IPCA + 8,2500 %	1	394	30/06/2021	11/12/2024	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F11511 78	BRAPCSCRI AD4	4802282,6	4000	IPCA + 0,0001 %	1	395	30/06/2021	11/01/2030	BRZ II	Adimplente	Coobrigação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0759 091	BRAPCSCRI AF9	10500000	10500000	IPCA + 10,0000 %	1	436	26/07/2021	12/12/2034	BFABBRIAN I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0210 01PQ	BRRBRACR A0V7	777131000	777131	IPCA + 4,5000 %	16	1	15/07/2021	15/07/2028	MARFRIG III	Adimplente	Fundo

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0210 01VA	BRRBRACR A0W5	422869000	422869	IPCA + 4,6000 %	16	2	15/07/2021	15/07/2031	MARFRIG III	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21G0856 704	BRRBRACRI 8X8	105000000	105000	IPCA + 7,5000 %	1	371	27/07/2021	22/07/2027	ALPHAVILL E AUSA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H0822 020	BRAPCSCRI AN3	105000000	105000	IPCA + 10,0000 %	1	412	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H0849 147	BRAPCSCRI AO1	180000000	18000	Não há	1	413	16/08/2021	15/08/2030	EVOLUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F09683 92	BRRBRACRI 8U4	24750000	24750	IPCA + 6,0000 %	1	359	17/06/2021	21/06/2033	FUJITSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H0748 748	BRAPCSCRI AK9	11000000	11000	CDI + 6,8000 %	1	430	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H0748 781	BRAPCSCRI AL7	11500000	11500	CDI + 6,8000 %	1	431	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H0748 795	BRAPCSCRI AM5	11500000	11500	CDI + 6,8000 %	1	432	16/08/2021	22/07/2026	CK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H0974 929	BRRBRACRI 8Z3	110000000	110000	IPCA + 5,7500 %	1	385	24/08/2021	22/08/2036	JFL VO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H1034 619	BRRBRACRI 960	60000000	60000	IPCA + 8,1500 %	1	360	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H1035 398	BRRBRACRI 978	20000000	20000	IPCA + 9,2500 %	1	361	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H1035 009	BRRBRACRI 986	60000000	60000	IPCA + 11,0000 %	1	398	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H1035 558	BRRBRACRI 994	20000000	20000	IPCA + 13,0000 %	1	399	26/08/2021	26/08/2027	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I01400 51	BRRBRACRI 9A4	5400000	5400	IPCA + 7,0000 %	1	378	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I01481 13	BRRBRACRI 9B2	1350000	1350	IPCA + 7,0000 %	1	379	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I01481 14	BRRBRACRI 9C0	3400000	3400	IPCA + 7,0000 %	1	392	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I01481 15	BRRBRACRI 9D8	850000	850	IPCA + 7,0000 %	1	393	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I01481 16	BRRBRACRI 9E6	3200000	3200	IPCA + 7,0000 %	1	394	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I01481 17	BRRBRACRI 9F3	800000	800	IPCA + 7,0000 %	1	395	03/09/2021	26/08/2026	VILLA DE GAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I02774 99	BRRBRACRI 9D8	29865000	29865	IPCA + 7,0000 %	1	383	10/09/2021	20/09/2033	VERTICALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I06833 49	BRAPCSCRI B19	110000000	110000	IPCA + 7,5000 %	1	435	15/09/2021	15/09/2028	3Z	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I08028 01	BRRBRACRI 9P2	15000000	15000	IPCA + 9,5000 %	1	375	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I08028 05	BRRBRACRI 9Q0	5000000	5000	IPCA + 9,5000 %	1	404	21/09/2021	24/09/2031	RECEL	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0210 02YB	BRRBRACR A0Z8	500000000	500000	IPCA + 7,1945 %	14	ÚNICA	23/09/2021	15/09/2027	ELDORADO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I08233 65	BRRBRACRI 9U2	80000000	80000	IPCA + 9,5000 %	1	414	24/09/2021	28/09/2031	SG LAGUNA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I08555 37	BRAPCSCRI B76	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	443	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I08556 23	BRAPCSCRI B84	90000000	90000	IPCA + 8,2000 %	1	444	15/09/2021	19/09/2033	REDE DUQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H1078 699	BRAPCSCRI AP8	982526000	982526	IPCA + 5,1531 %	1	428	15/10/2021	16/10/2028	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21H1078 700	BRAPCSCRI AQ6	517474000	517474	IPCA + 5,2662 %	1	429	15/10/2021	15/10/2031	ASSAI SENDAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21J06486 49	BRAPCSCRI BB6	16724705,4 7	20000	IPCA + 7,0000 %	1	467	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21J06486 97	BRAPCSCRI BC4	43275294,5 3	40000	IPCA + 7,0000 %	1	468	15/10/2021	15/10/2026	PARQUE MOSAICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21J07051 42	BRRBRACRI A28	166500000	166500	IPCA + 9,7500 %	1	402	15/10/2021	06/10/2031	MABU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21J07907 66	BRAPCSCRI BA8	95400000	95400	6,5%	1	446	21/10/2021	30/09/2036	XPIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21J08428 04	BRAPCSCRI B92	80000000	80000	IPCA + 7,1474 %	1	437	15/10/2021	15/10/2027	NORTIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K0495 192	BRRBRACRI A36	135000000	135000	IPCA + 6,5000 %	1	429	09/11/2021	28/11/2036	VILG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K0518 507	BRAPCSCRI BE0	33283000	33283	IPCA + 10,0000 %	1	453	17/11/2021	17/11/2031	REITER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K0732 283	BRAPCSCRI BF7	43000000	43000	IPCA + 11,0000 %	1	441	10/11/2021	14/11/2033	GS SOUTO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	15L06484 43	BRRBRACRI 3F6	275201597, 5	275	IPCA + 6,0000 %	1	132	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21K0915 478	BRRBRACRI A85	100000000	100000	IPCA + 6,4000 %	1	428	24/11/2021	23/11/2031	JK FINANCIAL CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L06941 48	BRRBRACRI AK9	180315562, 7	180315	CDI + 1,7000 %	1	455	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L06682 95	BRRBRACRI AI3	443460824, 5	443460	CDI + 1,7000 %	1	453	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L06687 16	BRRBRACRI AJ1	257019716, 9	257019	CDI + 1,7000 %	1	454	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L06666 09	BRRBRACRI AH5	403742270, 6	403742	CDI + 1,7000 %	1	400	03/12/2021	19/04/2027	TROPHY I	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L01431 15	BRRBRACRI AB8	13950000	13950	IPCA + 6,5000 %	1	403	03/12/2021	17/12/2026	YUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L03244 25	BRRBRACRI AF9	28947000	28947	CDI + 5,0000 %	1	456	02/12/2021	06/10/2026	SEED III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L01469 51	BRRBRACRI A93	100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	406	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L03244 19		100000000	100000	IPCA + 7,0000 %	1	418	09/12/2021	17/12/2031	CORTEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L03543 25	BRRBRACRI AD4	175750000	175750	IPCA + 5,2000 %	1	430	16/12/2021	16/12/2036	COSMOPOL ITANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L06404 89	BRRBRACRI AG7	71657000	71657	IPCA + 5,9000 %	1	466	16/12/2021	16/12/2028	BTGLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L06665 09	BRRBRACRI AE2	109736818	109736818	IPCA + 6,5000 %	1	422	15/12/2021	17/12/2031	MAKRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L07300 11	BRAPCSCRI BP6	109669186	100000	CDI + 3,5000 %	1	484	27/12/2021	05/07/2028	DIRECIONAL IV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L07365 90	BRRBRACRI AO1	160000000	160000	IPCA + 6,5000 %	1	470	16/12/2021	24/12/2036	MADUREIR A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L02855 56	BRAPCSCRI BL5	370000000	37000	IPCA + 10,5000 %	1	472	15/12/2021	24/11/2026	ASTIR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L08466 34	BRAPCSCRI BQ4	175000000	175000	IPCA + 6,8700 %	1	469	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L08482 39	BRAPCSCRI BQ4	900000000	90000	CDI + 2,7500 %	1	470	14/12/2021	26/01/2037	XP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L09057 75	BRAPCSCRI BT8	582000000	58200	IPCA + 8,7500 %	1	474	20/12/2021	14/11/2033	BRDU ITUPEVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0210 05LY	BRRBRACR A132	500000000	5000	CDI + 5,0000 %	18	ÚNICA	22/12/2021	21/12/2026	CARAPRETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L09395 02	BRAPCSCRI BU6	200000000	20000	IPCA + 11,0000 %	1	481	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21L09395 76	BRAPCSCRI BV4	8571429	8000	IPCA + 11,0000 %	1	482	20/12/2021	22/01/2025	OLIMPO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0210 05LZ	BRRBRACR A1A9	150000000	1500	CDI + 4,5000 %	20	1	21/12/2021	24/12/2025	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0210 05M0	BRRBRACR A1B7	60000000	6000	CDI + 5,0000 %	20	2	21/12/2021	23/12/2026	FIAGRIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19L09385 93	BRRBRACRI 671	28131000	28131	IPCA + 10,9800 %	1	224	30/12/2019	27/11/2031	MZ LOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação, Fiança, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A0226 257	BRRBRACRI AV6	25500000	25500	IPCA + 6,5000 %	1	469	07/01/2022	22/11/2032	BRESCO	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A0377 996	BRRBRACRI AW4	57866000	57866	IPCA + 6,8000 %	1	472	12/01/2022	28/12/2031	CASTLE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A0883 092	BRRBRACRI B01	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	1	464	21/01/2022	04/02/2027	INTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 0001	BRAPCSCR A116	83509000	83509	CDI + 5,0000 %	20	ÚNICA	15/02/2022	15/09/2027	GT FOODS	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22A0695 877	BRRBRACRI AL7	340000000	340000	IPCA + 6,9480 %	1	471	19/01/2022	07/01/2037	GLOBO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22B0945 873	BRRBRACRI B92	60749000	60749	IPCA + 7,5000 %	1	478	25/02/2022	27/02/2036	COVEPI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22C0978 882	BRRBRACRI BE0	14040000	14040	CDI + 3,0000 %	1	499	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22C0978 890	BRRBRACRI BF7	1560000	1560	CDI + 3,0000 %	1	501	24/03/2022	27/03/2025	HARAS LA ESTANCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22C0987 445	BRRBRACRI BG5	73000000	73000	IPCA + 9,2500 %	1	484	25/03/2022	03/03/2032	AXS ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22C0951 176	BRRBRACRI BB6	50000000	50000	IPCA + 8,1500 %	1	492	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22C0951 172	BRRBRACRI BC4	10000000	10000	IPCA + 8,1500 %	1	496	23/03/2022	16/03/2026	CAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 033A	BRRBRACR A1M4	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	1	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALA XY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 033B	BRRBRACR A1N2	24000000	24000	CDI + 5,5000 %	37	2	25/03/2022	25/03/2026	AGROGALA XY	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22C1012 859	BRRBRACRI BD2	75000000	75000	IPCA + 10,0000 %	1	465	31/03/2022	04/03/2037	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 033F	BRRBRACR A1K8	24000000	24000	CDI + 2,2500 %	35	1	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 033G	BRRBRACR A1L6	16000000	16000	CDI + 2,2500 %	35	2	24/03/2022	25/03/2026	GRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22D0376 329	BRRBRACRI BK7	115000000	115000	IPCA + 7,1200 %	1	511	05/04/2022	20/10/2034	SDIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22C1235 206	BRRBRACRI B19	548862000	548862	CDI + 1,5000 %	1	463	23/04/2022	27/04/2027	HAVAN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22D1075 750	BRAPCSCRI CH1	50400000	50400	IPCA + 7,5000 %	1	512	20/04/2022	23/04/2037	XPIN II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22D1068 786	BRAPCSCRI CI9	23158500	23158500	IPCA + 7,4000 %	17	1	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22D1068 881	BRAPCSCRI CJ7	54036500	54036500	IPCA + 10,1000 %	17	2	22/04/2022	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22E0640 948	BRAPCSCRI CN9	40000000	40000	CDI + 3,5000 %	9	1	04/05/2022	08/05/2028	MA VARANDA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 058X	BRAPCSCR A157	293000000	293000	CDI + 5,5000 %	27	1	13/05/2022	15/05/2029	MITRE AGRO	Inadimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22D1289 605	BRRBRACRI C59	7860000	7860	IPCA + 8,6000 %	16	1	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22D1289 606	BRRBRACRI C67	16340000	16340	IPCA + 9,0000 %	16	2	30/05/2022	17/06/2027	YUCA TIETE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22E1285 202	BRAPCSCRI CX8	26000000	26000	CDI + 6,0000 %	20	ÚNICA	10/06/2022	10/06/2032	OBER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22E1284 935	BRRBRACRI CC2	240329442, 6	240329	IPCA + 6,7500 %	24	1	09/06/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F10352 89	BRRBRACRI CX8	276000000	276000	CDI + 1,5000 %	29	1	22/06/2022	17/06/2027	BROOKFIEL D TORRE SUCUPIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F12235 55	BRRBRACRI CY6	35000000	35000	IPCA + 8,0000 %	32	1	24/06/2022	16/06/2037	BIOCERES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F11957 14	BRRBRACRI CR0	125000000	125000	CDI + 2,9200 %	33	1	24/06/2022	27/10/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

													de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F11957 16	BRRBRACRI CS8	150000000	150000	CDI + 2,9200 %	33	2	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F11957 21	BRRBRACRI CT6	100000000	100000	CDI + 1,5000 %	33	3	24/06/2022	27/09/2029	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F11957 35	BRRBRACRI CU4	100000000	100000	IPCA + 7,7200 %	33	4	24/06/2022	27/10/2032	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F11957 43	BRRBRACRI CV2	150000000	150000	CDI + 2,7500 %	33	5	24/06/2022	27/06/2034	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F11957 60	BRRBRACRI CW0	132000000	132000	IPCA + 1,3500 %	33	6	24/06/2022	28/07/2031	JHSF BV ESTATES II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F10257 25	BRRBRACRI CM1	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	10	1	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F10257 27	BRRBRACRI CN9	10000000	10000000	CDI + 4,1690 %	10	2	24/06/2022	27/07/2033	CORTEL III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F10256 72	BRRBRACRI CO7	35000000	35000000	CDI + 3,5000 %	9	1	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F10256 73	BRRBRACRI CP4	10000000	10000000	CDI + 4,6095 %	9	2	24/06/2022	27/07/2034	CORTEL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22E1313 665	BRAPCScri D41	50000000	50000	CDI + 4,7500 %	18	ÚNICA	23/06/2022	15/06/2027	VIA SUL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F10353 43	BRRBRACRI CQ2	24000000	24000	CDI + 5,0000 %	44	1	22/06/2022	26/12/2025	GAFISA SOROCABA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0641 775	BRAPCScri E16	67450000	67450000	IPCA + 10,0000 %	33	1	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0652 968	BRAPCScri E24	26000000	26000000	IPCA + 10,0000 %	33	2	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0652 970	BRAPCScri E32	22671963	22671963	IPCA + 10,0000 %	33	3	08/07/2022	30/06/2034	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0652 976	BRAPCScri E40	29030490	29030490	IPCA + 10,0000 %	33	4	08/07/2022	30/06/2042	ORIGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 361	BRRBRACRI D25	546000000	546000	CDI + 1,1500 %	8	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 362	BRRBRACRI D33	125000000	125000	CDI + 1,7000 %	8	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

													Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 370	BRRBRACRI D41	326000000	326000	CDI + 2,1500 %	8	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 372	BRRBRACRI D58	94750000	94750	IPCA + 8,8517 %	8	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 328	BRRBRACRI D66	491400000	491400	CDI + 1,1500 %	13	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 290	BRRBRACRI DA4	436800000	436800	CDI + 1,1500 %	14	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 170	BRRBRACRI DE6	382200000	382200	CDI + 1,1500 %	39	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 276	BRRBRACRI DF3	87500000	87500	CDI + 1,7000 %	39	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 284	BRRBRACRI DG1	282200000	282200	CDI + 2,1500 %	39	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 285	BRRBRACRI DH9	66325000	66325	IPCA + 8,8517 %	39	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0279 834	BRRBRACRI DI7	327600000	327600	CDI + 1,1500 %	40	1	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 329	BRRBRACRI D74	112500000	112500	CDI + 1,7000 %	13	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 332	BRRBRACRI D82	293400000	293400	CDI + 2,1500 %	13	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 333	BRRBRACRI D90	85275000	85275	IPCA + 8,8517 %	13	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 296	BRRBRACRI DB2	100000000	100000	CDI + 1,7000 %	14	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

													de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 297	BRRBRACRI DC0	260800000	260800	CDI + 2,1500 %	14	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 124	BRRBRACRI DJ5	750000000	75000	CDI + 1,7000 %	40	2	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 145	BRRBRACRI DK3	195600000	195600	CDI + 2,1500 %	40	3	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 158	BRRBRACRI DI7	56850000	56850	IPCA + 8,8517 %	40	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G0282 305	BRRBRACRI DD8	75800000	75800	IPCA + 8,8517 %	14	4	19/07/2022	19/07/2027	BR12 III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.		BRRBRACR A2H2	11000000	11000	CDI + 3,2500 %	77	1	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22E1314 836	BRAPCSCRI D90	300000000	300000	IPCA + 7,3826 %	50	ÚNICA	15/08/2022	17/09/2029	SAO CARLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G1234 008	BRAPCSCRI EH7	120000000	120000	IPCA + 7,2500 %	68	2	19/08/2022	19/03/2036	LEROY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22H1666 875	BRAPCSCRI EV8	142965000	142965	IPCA + 7,1439 %	24	2	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22H1697 882	BRAPCSCRI EW6	115788000	115788	IPCA + 7,8049 %	24	3	15/08/2022	17/03/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22H1664 933	BRAPCSCRI EU0	88612000	88612	CDI + 1,3750 %	24	1	15/08/2022	16/11/2029	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22H1631 360	BRRBRACRI E32	65712000	65712	IPCA + 7,5894 %	38	ÚNICA	25/08/2022	15/08/2039	PEDRA DOURADA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G1401 749	BRAPCSCRI ET2	24400000	24400	CDI + 3,2500 %	83	1	24/08/2022	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G1408 303	BRAPCSCRI EI5	72962000	72962	CDI + 0,6000 %	72	1	15/09/2022	15/09/2026	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G1408 286	BRAPCSCRI EJ3	55245000	55245	CDI + 0,7000 %	72	2	15/09/2022	15/09/2027	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G1414 303	BRAPCSCRI EK1	471793000	471793	IPCA + 6,7000 %	72	3	15/09/2022	17/09/2029	SENDAS III	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I01497 98	BRRBRACRI E40	5993000	5993	IPCA + 11,0000 %	56	1	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I01498 11	BRRBRACRI E57	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	2	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I0149814	BRRBRACRI E65	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	3	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I0149823	BRRBRACRI E73	5000000	5000	IPCA + 11,0000 %	56	4	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I0149863	BRRBRACRI E81	3661000	3661	IPCA + 11,0000 %	56	5	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I0149864	BRRBRACRI E99	1546000	1546	IPCA + 11,0000 %	56	6	01/09/2022	24/08/2027	ALTA VISTA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I1293391	BRAPCSCRI FK8	21000000	21000	CDI + 7,0000 %	77	ÚNICA	22/09/2022	20/09/2029	ISDRALIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22F1357736	BRRBRACRI EH7	353103151,8	353103	6,75%	24	2	12/09/2022	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02200ASX	BRAPCSCR A1I2	83115000	83115	IPCA + 9,0551 %	40	ÚNICA	26/10/2022	15/12/2026	AGRO CRESTANI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22I1423499	BRAPCSCRI FP7	80000000	80000	IPCA + 10,5000 %	80	1	26/10/2022	22/10/2037	GS SOUTO III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	19J02654 19	BRRBRACRI 655	60000000	60000	CDI + 1,8500 %	1	223	18/10/2019	02/10/2031	DUBLIN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRA31	BRRBRADB S045	60000000	6000	CDI + 8,5000 %	1	3	17/11/2022	17/05/2027	CONTA FUTURO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22K1200 723	BRRBRACRI FD3	163000000	163000	CDI + 1,7000 %	87	1	23/11/2022	26/11/2025	IBC BROOKFIELD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22K1202 808	BRRBRACRI EO3	19921000	19921	CDI + 2,0000 %	74	1	18/11/2022	24/11/2027	PDC III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22K1397 969	BRRBRACRI FA9	103000000	103000	IPCA + 11,0000 %	78	ÚNICA	22/11/2022	17/11/2036	AXS III	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 0CNN	BRRBRACR A210	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	58	ÚNICA	25/11/2022	02/12/2027	CARAPRETA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22K1319 996	BRAPCSCRO 004	60000000	60000	CDI + 2,6900 %	1	1	11/11/2022	30/11/2027	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMAR ONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22K1320 039	BRAPCSCRO 012	40000000	40000	CDI + 2,6900 %	1	2	11/11/2022	30/11/2032	TRUE SEC - AF - CR - TRANSMAR ONI	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L10864 21	BRRBRACRI FN2	71000000	71000	CDI + 2,1500 %	92	1	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L10864 26	BRRBRACRI FO0	101000000	101000	IPCA + 6,5500 %	92	2	13/12/2022	24/12/2027	JK B	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L02419 56	BRAPCSCRI G48	100000000	100000	IPCA + 10,8000 %	92	1	12/12/2022	15/12/2029	TONIATO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L11167 45	BRAPCSCRI G55	31100000	31100	IPCA + 12,5000 %	107	ÚNICA	15/12/2022	16/12/2030	POTI JR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L14676 23	BRRBRACRI G06	45000000	45000	IPCA + 11,0000 %	46	ÚNICA	23/12/2022	15/12/2036	AXS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L15756 88	BRRBRACRI G55	150000000	150000	CDI + 4,9500 %	107	1	25/12/2022	26/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L16039 18	BRAPCSCRI GD1	30000000	30000	CDI + 5,7500 %	99	1	29/12/2022	15/12/2025	SILVIA CAMPOS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 0ENV	BRIMWLCR A5Y8	52500000	52500	CDI + 4,5000 %	105	1	26/12/2022	17/06/2026	AGROLOGI CA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 0ENW	BRIMWLCR A5Z5	11250000	11250	CDI + 8,0000 %	105	2	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGI CA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0220 0FA1	BRIMWLCR A606	11250000	11250	CDI	105	3	15/12/2022	17/06/2026	AGROLOGI CA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L16682 24	BRAPCSCRI GE9	130000000	130000	IPCA + 10,1700 %	111	1	29/12/2022	10/01/2035	SHOPPING TAGUATING A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23A1407 158	BRRBRACRI GM2	22000000	22000	IPCA + 7,6000 %	116	ÚNICA	19/01/2023	13/01/2030	PANORAMA JANDIRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23B1590 427	BRRBRACRI GY7	17095000	17095	CDI + 6,0000 %	1	541	23/02/2023	22/02/2029	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23B0005 202	BRAPCSCRI GN0	60000000	60000	CDI + 2,0000 %	128	ÚNICA	14/02/2023	20/02/2026	EKKO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 04SA	BRAPCSCR A1Q5	40000000	40000	4,5%	57	ÚNICA	13/03/2023	31/12/2026	USINA SANTA FE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23D1173 345	BRAPCSCRI HG2	50000000	50000	IPCA + 10,0600 %	152	1	04/04/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23D1173 427	BRAPCSCRI HH0	25000000	25000	CDI + 4,7820 %	152	2	04/04/2023	05/04/2028	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23C2831 601	BRIMWLCRI FI5	39000000	39000	CDI + 3,5000 %	156	ÚNICA	28/04/2023	24/04/2030	TERIVA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23D0888 626	BRAPCSCRI HE7	132343000	132343	IPCA + 7,8529 %	155	2	03/04/2023	15/09/2027	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23D0894 030	BRAPCSCRI HF4	30596000	30596	8,9%	155	3	03/04/2023	15/03/2030	CASHME	Adimplente	Alienação Fiduciária, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 09EX	BRRBRACR A371	55000000	55000	CDI + 4,0000 %	81	ÚNICA	28/04/2023	28/04/2028	CEPERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23F00090 02	BRAPCSCRI HX7	130000000	130000	CDI + 2,3000 %	171	ÚNICA	12/06/2023	12/06/2026	KALLAS	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0AC9	BRRBRACR A397	75000000	75000	CDI + 3,5000 %	68	1	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALA XY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0AHT	BRRBRACR A3A5	15000000	15000	CDI + 5,5000 %	68	2	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALA XY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0AND		10000000	10000	CDI + 2,0000 %	68	3	17/05/2023	04/05/2027	AGROGALA XY CIBRA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E1079 713	BRAPCSCRI HS7	18000000	18000	IPCA + 12,6800 %	123	1	09/05/2023	20/04/2027	LBLAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E1079 719	BRAPCSCRI HT5	7000000	7000	126,8%	123	2	09/05/2023	20/04/2027	LBLAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E1081 237	BRAPCSCRI HU3	7000000	7000	IPCA + 126,8000 %	123	3	09/05/2023	20/04/2027	LBLAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E1081 252	BRAPCSCRI HV1	5000000	5000	IPCA + 12,6800 %	123	4	09/05/2023	16/04/2027	LBLAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E1081 256	BRAPCSCRI HW9	5000000	5000	126,8%	123	5	09/05/2023	20/04/2027	LBLAGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23F00464 76	BRRBRACRI HB3	144000000	144000	IPCA + 11,0000 %	139	ÚNICA	15/06/2023	15/07/2037	AXS 4	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E1781 398	BRAPCSCRI IC9	60000000	60000	CDI + 6,0000 %	150	ÚNICA	26/05/2023	09/12/2026	OAD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23F23350 74	BRRBRACRI I95	86670000	86670	CDI + 2,5000 %	146	1	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23F23543 36	BRRBRACRI IA3	43330000	43330	IPCA + 799,0000 %	146	2	19/06/2023	18/06/2038	SHOP CIDADE JARDIM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23G0009 601	BRRBRACR A3H0	250000000	250000	CDI + 1,3000 %	155	ÚNICA	28/07/2023	27/07/2028	DIMED	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E2052 240	BRAPCSCRI IF2	85000000	85000	CDI + 2,7000 %	176	2	15/06/2023	25/06/2035	XP LOG II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23F24549 37	BRAPCSCRI IR7	145721000	145721	CDI + 1,0000 %	192	1	15/07/2023	15/07/2026	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23F24550 04	BRAPCSCRI IS5	878503000	878503	11,75%	192	2	15/07/2023	15/07/2027	ASSAI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23F24550 20	BRAPCSCRI IT3	46622000	46622	CDI + 1,1500 %	192	3	15/07/2023	17/07/2028	ASSAI	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0FFL	BRRBRACR A3K4	120000000	120000	CDI + 5,0000 %	96	1	04/07/2023	21/08/2030	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			45000000	45000	IPCA + 10,0000 %	96	2	04/07/2023	19/06/2029	PROJETO CAT	Adimplente	Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23G0006 401	BRAPCSCRI IO4	70000000	70000	IPCA + 10,0000 %	189	1	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23G0006 601	BRAPCSCRI IP1	41000000	41000	9,5%	189	2	30/06/2023	15/06/2033	HABITAT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23G2012 305	BRAPCSCRI JB9	38780000	38780	11%	175	ÚNICA	20/07/2023	16/07/2035	BBP EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	15L07909 08	BRRBRACRI JB9	177129755, 5	177	IPCA + 6,0000 %	1	543	18/12/2015	12/11/2031	WT MORUMBI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23G1446 053	BRAPCSCRI J52	35000000	35000	IPCA + 9,0600 %	164	1	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23G1446 061	BRAPCSCRI J60	35000000	35000	CDI + 4,5000 %	164	2	21/07/2023	10/07/2035	APIL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23E1930 252	BRRBRACRI HW9	10894000	10894	IPCA + 8,0000 %	1	542	26/05/2023	15/03/2038	CASSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 017L	BRRBRACR A3U3	120000000	120	CDI + 5,0000 %	66	1	09/08/2023	08/09/2027	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23H1250 138	BRRBRACRI H88	215904000	215904	CDI + 2,5000 %	119	ÚNICA	10/08/2023	24/03/2028	O PARQUE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23H1317 741	BRRBRACRI J45	107494000	107494	IPCA + 9,0000 %	171	1	11/08/2023	06/08/2035	ORIGO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Fiança de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23H0096 476	BRAPCSCRI JE3	51000000	51000	IPCA + 10,5000 %	194	ÚNICA	01/08/2023	31/07/2035	SOCICAM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23H1487 992	BRAPCSCRI JL8	29100000	29100	13%	445	1	18/08/2023	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23H1607 023	BRAPCSCRI JM6	62445178	62445178	10,7%	205	1	28/08/2023	25/07/2029	DIADEMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23I00130 02	BRRBRACRI J52	124000000 0	1240000	CDI + 2,4000 %	177	1	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Penhor, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23I00132 01	BRRBRACRI J52	124000000 0	1240000	IPCA + 2,4000 %	177	2	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23I00130 04	BRRBRACRI J52	124000000 0	1240000	CDI + 2,4000 %	177	3	19/09/2023	19/07/2027	EQUITY BR12	Adimplente	Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22K1802 248	BRAPCSCRI GZ4	300000000	300000	CDI + 4,9000 %	137	ÚNICA	30/08/2023	01/09/2028	CIBRA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Outros, Garantia Corporativa
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0200 03KB	BRRBRACR A0S3	148934400 0	1489344	IPCA + 4,7218 %	12	2	16/11/2020	18/11/2030	RB JBS	Adimplente	Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	12E0025 287	BRRBCSRI 2Q2	276600636, 2	358658	IPCA + 4,9781 %	1	100	28/05/2012	18/02/2032	BR4	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21F08809 38	BRAPCSRI 9Y4	48000000	48000	IPCA + 10,5000 %	1	383	14/06/2021	22/06/2026	TRUE SEC-DAMHA - VECTIS DAMHA - CRI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I06611 27	BRAPCSRI B27	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	463	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	21I06611 83	BRAPCSRI B35	24410000	24410	IPCA + 8,5000 %	1	464	14/09/2021	25/09/2034	RZK SOLAR 04	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22G1442 201	BRAPCSRI EX4	38596000	38596	IPCA + 8,1500 %	24	4	15/08/2022	15/12/2031	TRUE SEC - CASHME	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0K2A	BRRBRACR A439	40000000	40000	5%	101	ÚNICA	09/09/2023	17/08/2029	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de CPR
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23I17403 95	BRRBRACRI JY1	120000000	120000	CDI + 2,2500 %	205	ÚNICA	18/09/2023	27/09/2027	NK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J00196 01	BRRBRACRI JG8	177072000	177072	CDI + 0,5500 %	189	1	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J00196 02	BRRBRACRI JG8	243380000	243380	105,0000% CDI	189	2	15/10/2023	16/10/2028	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J00196 03	BRRBRACRI JG8	24380000	24380	CDI + 0,6000 %	189	3	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J00196 04	BRRBRACRI JG8	55022000	55022	106,0000% CDI	189	4	15/10/2023	15/10/2030	IGUATEMI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23I16965 64	BRRBRACRI JP9	102672081, 1	102672	IPCA + 7,5000 %	174	ÚNICA	19/09/2023	24/09/2035	JFL LIVING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.		BRRBRACR A405	11000000	11000	2%	77	4	20/09/2023	30/10/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de

													CPR, Hipoteca de Outros, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0KZL	BRAPCSCR A215	100000000	100000	CDI + 2,5000 %	71	ÚNICA	03/10/2023	15/10/2029	FLORA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J00190 01	BRAPCSCRI K75	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	225	1	03/10/2023	24/10/2028	VIC KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0MDL	BRRBRACR A3Z2	25000000	25000	CDI + 7,4582 %	109	ÚNICA	29/09/2023	30/11/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0M81	BRRBRACR A3X7	50000000	50000	CDI + 5,0000 %	108	1	29/09/2023	27/08/2027	BEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de CPR, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J11354 95	BRAPCSCRI KM4	3500000	3500	12,68%	140	1	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J11421 07	BRAPCSCRI KL6	28000000	28000	IPCA + 11,0272 %	234	ÚNICA	18/10/2023	27/12/2038	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J17594 77	BRRBRACRI KD3	58300000	58300	IPCA + 10,5000 %	208	ÚNICA	18/10/2023	26/12/2036	GENIAL SOLAR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Coobrigação de Outros, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J11355 48	BRAPCSCRI KN2	3000000	3000	12,68%	140	2	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J11355 53	BRAPCSCRI KO0	2500000	2500	12,68%	140	3	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J11355 58	BRAPCSCRI KP7	2500000	2500	12,68%	140	4	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J11356 22	BRAPCSCRI KQ5	2500000	2500	12,68%	140	5	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J11356 81	BRAPCSCRI KR3	1900000	1900	12,68%	140	6	05/10/2023	15/04/2027	WJL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0LG9	BRAPCSCR A223	40000000	40000	CDI + 6,0000 %	66	ÚNICA	02/10/2023	15/09/2028	MAGNOLIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J19523 72	BRRBRACRI KF8	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	217	ÚNICA	25/10/2023	22/10/2027	PERNAMBUCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J14507 48	BRAPCSCRI KS1	65000000	65000	IPCA + 9,7000 %	243	1	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J14508 58	BRAPCSCRI KT9	22000000	22000	IPCA + 11,3000 %	243	2	11/10/2023	14/10/2038	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J14509 37	BRAPCSCRI KU7	10000000	10000	IPCA + 10,7000 %	243	3	11/10/2023	15/10/2043	IBL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0LWZ	BRAPCSCR A231	150000000	150000	CDI + 2,5000 %	74	1	30/10/2023	18/10/2029	HOHL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0M2H	BRAPCSCR A249	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	74	2	30/10/2023	18/10/2033	HOHL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J20778 51	BRRBRACRI K34	94000000	94000	CDI + 1,0000 %	210	ÚNICA	30/10/2023	08/06/2027	BRESCO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J22332 01	BRRBRACRI K75	31545000	31545	CDI + 2,8000 %	220	ÚNICA	31/10/2023	06/01/2026	EMERGENT COLD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23K1697 617	BRRBRACRI KO0	30000000	30000	CDI + 5,5000 %	206	ÚNICA	09/11/2023	28/10/2026	TARJAB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0QUP	BRAPCSCR A298	24000000	24000	CDI + 8,0062 %	81	ÚNICA	20/11/2023	20/12/2028	SBA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0QP6	BRAPCSCR A264	96000000	96000	5%	77	1	20/11/2023	20/08/2027	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0QP7	BRAPCSCR A272	25000000	25000	CDI + 6,0000 %	77	2	20/11/2023	21/08/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0QP8	BRAPCSCR A280	55000000	55000	CDI + 6,0000 %	77	3	20/11/2023	20/12/2028	SBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J00194 01	BRAPCSCRI KA9	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	235	ÚNICA	22/11/2023	17/05/2027	EMOCOES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J22662 32	BRAPCSCRI LJ8	200000000	200000	CDI + 2,5500 %	240	ÚNICA	24/11/2023	29/11/2028	EVEN KINEA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0RXL	BRAPCSCR A2E9	70000000	70000	CDI + 5,0000 %	68	ÚNICA	24/11/2023	16/11/2028	PESA II	Adimplente	Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L17375 83	BRAPCSCRI MB3	41000000	41000	4,3%	238	ÚNICA	12/12/2023	07/12/2028	LAFAETE	Adimplente	Alienação Fiduciária, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L16063 21	BRRBRACRI LE9	37500000	37500	CDI + 2,0000 %	239	1	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L16063 37	BRRBRACRI LF6	37500000	37500	CDI + 4,0000 %	239	2	08/12/2023	27/11/2028	MD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRA16	BRRBRADB S0D2	545000000	545000	CDI + 2,3500 %	6	1	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRA26	BRRBRADB S0E0	650000000	650000	CDI + 5,8500 %	6	2	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRA36	BRRBRADB S0F7	200000000	200000	19,8095%	6	3	20/12/2023	20/12/2027	BTS PATRIA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0VSP	BRRBRACR A561	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	127	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	TRADECOR P II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0VSJ	BRRBRACR A546	20000000	20000	CDI + 4,5000 %	128	ÚNICA	20/12/2023	30/12/2026	ORO AGRI II	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L21599 71	BRAPCSCRI MH0	114998539, 6	99000	CDI + 3,4500 %	272	1	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L21599 82	BRAPCSCRI MI8	1161601,41	1000	CDI + 8,4500 %	272	2	22/12/2023	05/06/2030	DIRECIONA L	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L19532 32	BRAPCSCRI MG2	32000000	32000	CDI + 5,0000 %	152	3	08/12/2023	04/04/2035	PKK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0V0Q	BRAPCSCR A2F6	50000000	50000	CDI + 4,0000 %	85	1	15/12/2023	30/12/2026	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0V0T	BRAPCSCR A2G4	35000000	35000	CDI + 6,7282 %	85	2	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0230 0V0U	BRAPCSCR A2H2	15000000	15000	CDI + 6,7282 %	85	3	15/12/2023	28/12/2028	CEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L25103 36	BRRBRACRI LW1	37000000	37000	IPCA + 11,5000 %	179	1	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L25103 35	BRRBRACRI LX9	23000000	23000	IPCA + 13,0000 %	179	2	21/12/2023	24/12/2038	ELLEVEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 005L	BRAPCSCR A2O8	20000000	20000	CDI + 4,5000 %	83	1	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 005M	BRAPCSCR A2P5	60000000	60000	CDI + 4,5000 %	83	2	15/01/2024	29/12/2028	PESA II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24A1828 538	BRRBRACRI M24	87750000	87750	IPCA + 9,3870 %	152	1	12/01/2024	03/12/2038	JSTX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24B0011 201	BRRBRACRI LY7	103000000 0	1030000	CDI + 1,5000 %	225	ÚNICA	02/02/2024	22/01/2029	BROOKFIEL D - PROJECT GREEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24A2297 292	BRRBRACRI M81	67100000	67100	CDI + 1,5000 %	246	ÚNICA	18/01/2024	20/01/2028	BPGM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24A2516 700	BRRBRACRI MA5	16787000	16787	IPCA + 10,0000 %	252	2	30/01/2024	17/02/2027	CLAVE	Adimplente	Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J18297 27	BRRBRACRI KB7	63800000	63800	IPCA + 7,0000 %	212	1	25/10/2023	10/05/2032	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J18291 22	BRRBRACRI KC5	95700000	95700	IPCA + 7,0000 %	212	2	25/10/2023	10/05/2035	DIALOGO VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			10000000	10000	CDI	4	1	29/01/2024	29/01/2054	CONSIGNA DO TECHFIN	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L19520 70	BRRBRACRI LM2	162000000	162000	CDI + 20,4127 %	201	ÚNICA	13/12/2023	14/12/2027	JFE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J22662 31	BRAPCSCRI MX7	24000000	24000	CDI + 4,5000 %	204	1	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J28093 83	BRAPCSCRI MY5	6000000	6000	CDI + 12,0000 %	204	2	22/01/2024	20/01/2028	ARPOADOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24A2634 127	BRAPCSCRI N72	70000000	70000	IPCA + 11,2500 %	252	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24A2634 961	BRAPCSCRI N80	70000000	70000	IPCA + 11,2500 %	284	ÚNICA	31/01/2024	24/01/2039	LA SHOPPING	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D0006 601	BRRBRACRI MN8	352502000	352502	CDI + 0,5500 %	262	1	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D0006 602	BRRBRACRI MO6	377919000	377919	105,0000% CDI	262	2	15/04/2024	16/04/2029	ALLOS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D0006 603	BRRBRACRI MP3	469579000	469579	11,6686%	262	3	15/04/2024	15/04/2031	ALLOS	Adimplente	N/A

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23J16465 37	BRAPCSCRI KX1	40000000	40000000	IPCA + 13,0000 %	17	3	19/10/2023	25/04/2028	EXTREMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C2246 101	BRAPCSCRI NC9	32000000	32000	IPCA + 9,7000 %	292	1	15/03/2024	06/12/2027	HINES	Adimplente	Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1638 623	BRAPCSCRI NH8	62165000	62165	IPCA + 9,0000 %	293	1	28/03/2024	22/01/2035	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1638 640	BRAPCSCRI NH8	20765000	20765	IPCA + 8,0000 %	293	2	28/03/2024	21/11/2039	URBA V	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 038Q	BRRBRACR A587	40000000	40000	CDI + 8,0000 %	132	ÚNICA	20/03/2024	22/03/2029	ENOVA FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1886 292	BRRBRACRI N07	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	1	19/03/2024	27/03/2029	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1886 299	BRRBRACRI N15	100000000	100000	CDI + 2,0000 %	263	2	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1886 306	BRRBRACRI N23	100000000	100000	IPCA + 7,5000 %	263	3	19/03/2024	27/03/2034	HSI HILTON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1980 305	BRRBRADB S0J9	40000000	40000	CDI + 4,5000 %	261	ÚNICA	20/03/2024	24/03/2027	DOM PEDRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D0007 013	BRAPCSCRI NLO	200000000	200000	2,095%	297	1	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D0007 014	BRAPCSCRI NM8	87800000	87800	10,627%	297	2	28/03/2024	20/03/2030	MRV PS XIII	Adimplente	N/A

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 03K1	BRRBRACRI N98	28000000	28000	CDI + 3,7000 %	135	ÚNICA	21/03/2024	29/03/2028	ROVARIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D0007 011	BRAPCSCRI NJ4	257512500	257512500	7,4%	296	1	28/03/2024	15/12/2032	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D0007 012	BRAPCSCRI NK2	57487500	57487500	7%	296	2	28/03/2024	15/03/2035	MRV FLEX IV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1526 928	BRAPCSCRI NE5	305000000	305000	IPCA + 9,1134 %	286	ÚNICA	26/03/2024	15/03/2039	ITAQUERA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C2078 200	BRRBRADB S0G5	500000000	500000	CDI + 1,1000 %	272	1	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C2078 354	BRRBRADB S0H3	500000000	500000	11,6%	272	2	15/03/2024	15/03/2029	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C2078 604	BRRBRADB S0I1	500000000	500000	IPCA + 7,0611 %	272	3	15/03/2024	17/03/2031	SALTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1990 828	BRRBRACRI N64	87710000	87710	IPCA + 11,5000 %	229	1	20/03/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1976 344	BRRBRACRI N72	10000	10	IPCA + 0,0100 %	229	2	20/03/2024	15/08/2029	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D2944 108	BRRBRACRI ND7	100000000	100000	116,0000% CDI	275	1	15/04/2024	16/04/2029	KALLAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D2944 110	BRRBRACRI NE5	100000000	100000	IPCA + 1,7000 %	275	2	15/04/2024	15/04/2031	KALLAS	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1988 647	BRAPCSCRI NN6	92000000	92000	IPCA	283	1	25/03/2024	25/03/2039	GS SOUTO V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Máquinas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D2960 594	BRRBRACRI NF2	72221987,2 6	72221	IPCA + 7,0000 %	24	3	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D2960 647	BRRBRACRI NG0	38235116,6 2	38235	IPCA + 7,0000 %	24	4	11/04/2024	11/04/2034	ASSAI GIC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3057 166	BRRBRACRI NX5	21250000	21250	CDI + 5,2000 %	274	1	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3057 203	BRRBRACRI NY3	21250000	21250	CDI + 10,3500 %	274	2	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3057 217	BRRBRACRI NZ0	33750000	33750	CDI + 4,8500 %	274	3	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3057 222	BRRBRACRI O06	33750000	33750	CDI + 10,3500 %	274	4	15/04/2024	28/04/2028	TARJAB ALTINO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1978 007	BRRBRACRI NA3	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	264	1	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24C1980 162	BRRBRACRI NB1	20000000	20000	IPCA + 10,0000 %	264	2	21/03/2024	27/03/2028	SPL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança de Outros
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3314 427	BRRBRACR 0046	170000000	170000	CDI + 1,2000 %	6	1	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3314 713	BRRBRACR 0053	30000000	30000	CDI + 1,5000 %	6	2	27/04/2024	27/04/2027	EBRASIL	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	23L17732 35	BRAPCSCRI MC1	228500000	228500	IPCA + 8,7500 %	237	1	22/12/2023	14/02/2036	BLUECAP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			11000000	11000	2%	77	3	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	N/A	BRRBRACR A405	11000000	11000	2%	77	4	25/07/2022	30/10/2026	USD GREEN KYC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3313 768	BRAPCSCRI NW7	550000000	550000	Não há	309	1	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3313 855	BRAPCSCRI NX5	550000000	550000	Não há	309	2	26/05/2024	31/05/2027	CURY	Adimplente	N/A

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3313 888	BRAPCSCRI NY3	550000000	550000	12,4437%	309	3	26/05/2024	28/05/2031	CURY	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 05EI	BRRBRACR A5C6	360000000	36000	CDI + 2,0000 %	137	ÚNICA	07/05/2024	02/06/2027	CEREAL OURO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1127 893	BRRBRACRI O48	101450000	101450	CDI + 1,8500 %	279	1	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1128 021	BRRBRACRI O55	800000000	80000	IPCA + 7,1500 %	279	2	03/05/2024	15/03/2033	ELDORADO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1127 608	BRRBRACRI O63	810500000	81050	CDI + 1,8500 %	287	1	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1127 642	BRRBRACRI O71	500000000	50000	IPCA + 7,1500 %	287	2	03/05/2024	15/05/2028	BFC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1280 914	BRRBRACRI N31	800000000	80000	CDI + 4,2000 %	253	ÚNICA	07/05/2024	17/11/2026	METAFORM A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1752 048	BRRBRACRI O89	595000000	59500	CDI + 2,5000 %	271	1	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1752 053	BRRBRACRI O97	255000000	25500	CDI + 5,5000 %	271	2	16/05/2024	28/05/2027	ONE PERDIZES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 060P	BRRBRACR A5E2	700000000	70000	CDI + 4,5000 %	139	ÚNICA	22/05/2024	23/05/2029	GRANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1453 010	BRRBRACRI NH8	143500000	14350	IPCA + 8,2500 %	267	1	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1453 917	BRRBRACRI NI6	14350000	14350	IPCA + 10,9500 %	267	2	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1454 292	BRRBRACRI NJ4	14350000	14350	IPCA + 9,6000 %	267	3	10/05/2024	22/05/2034	VIVERDE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 05PL	BRRBRACR A5D4	50000000	50000	CDI + 6,0000 %	138	ÚNICA	16/05/2024	27/12/2030	NH AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2388 811	BRAPCSCRI OT1	19800000	19800	CDI + 6,4000 %	313	ÚNICA	31/05/2024	25/11/2027	VILLA CAMBURY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24F11264 87	BRRBRACRI OA1	350000000	350000	CDI + 0,3000 %	298	1	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24F11265 24	BRRBRACRI OB9	551917000	551917	103,0000% CDI	298	2	15/06/2024	15/06/2032	IGUATEMI II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22H2625 804	BRAPCSCRI O30	36200000	36200	CDI + 3,2500 %	83	2	24/08/2022	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22H2625 803	BRAPCSCRI O48	34400000	34400	CDI + 3,2500 %	83	3	24/08/2022	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3680 472	BRAPCSCRI O55	1000	1	CDI + 4,7500 %	83	4	02/05/2024	15/08/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3680 473	BRAPCSCRI O63	10000000	10000	CDI + 4,7500 %	83	5	02/05/2024	17/09/2029	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3680 474	BRAPCSCRI 071	10000000	10000	CDI + 4,7500 %	83	6	02/05/2024	16/04/2031	TAEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24F13422 90	BRRBRACRI OF0	90000000	90000	IPCA + 10,1077 %	257	ÚNICA	17/06/2024	19/12/2039	AXIS GD II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24F15329 98	BRRBRACRI OM6	110000000	110000	CDI + 3,7000 %	294	1	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2538 854	BRAPCSCRI OY1	98320000	98320	CDI + 1,3000 %	332	1	17/06/2024	15/12/2032	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2538 853	BRAPCSCRI OZ8	147480000	147480	IPCA + 7,5953 %	332	2	17/06/2024	17/02/2031	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2541 339	BRAPCSCRI P39	54200000	54200	IPCA + 7,5953 %	332	3	17/06/2024	16/06/2036	DIRECIONAL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2538 087	BRAPCSCRI P05	259965000	259965000	IPCA + 7,8700 %	328	1	28/06/2024	15/03/2033	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2538 088	BRAPCSCRI P13	58035000	58035000	IPCA + 7,0000 %	328	2	28/06/2024	15/10/2035	MRV FLEX V	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24F15967 70	BRRBRACRI OO2	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	1	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L00010 01	BRRBRACRI OP9	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	269	2	31/10/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G0000 001	BRRBRACRI OQ7	5000000	5000	CDI + 5,0000 %	269	3	14/06/2024	21/06/2028	HERITAGE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2538 085	BRAPCSCRI OW5	150000000	150000	CDI + 3,5000 %	314	1	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E2538 086	BRAPCSCRI OX3	80000000	80000	CDI + 3,5000 %	314	2	26/06/2024	20/06/2029	MRV PS XIV	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G1458 428	BRRBRACRI OV7	57000000	57000	CDI + 5,0000 %	277	ÚNICA	06/07/2024	26/06/2028	PILAR LARANJEIR AS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAA1	BRRBRADB SOK7	57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	1	19/07/2024	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	N/A		57240000	57240	PTAX + 9,0000 %	11	2	15/01/2025	03/08/2028	LATITUDE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1816 823	BRAPCSCRI OI4	26831000	26831	CDI + 4,0000 %	318	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1816 837	BRAPCSCRI OJ2	11499000	11499	CDI + 9,0000 %	318	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária

													de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1816 944	BRAPCSCRI OM6	26831000	26831	CDI + 4,0000 %	319	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1816 988	BRAPCSCRI ON4	11499000	11499	CDI + 9,0000 %	319	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1817 013	BRAPCSCRI OQ7	26838000	26838	CDI + 4,0000 %	320	2	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E1817 014	BRAPCSCRI OR5	11502000	11502	CDI + 9,0000 %	320	4	24/05/2024	23/06/2027	LOTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G1768 866	BRRBRACRI OX3	170000000	170000	13,75%	291	ÚNICA	17/07/2024	16/07/2032	HOT BEACH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24F15842 94	BRRBRACRI OK0	37500000	37500	IPCA + 12,0000 %	280	1	12/06/2024	20/06/2031	ALPHAVILL E	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Coobrigação, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G1669 361	BRRBRACRI OW5	340000000	340000	CDI + 1,3000 %	296	ÚNICA	22/07/2024	24/07/2029	BROOKFIELD WPP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G1883 357	BRRBRACRI OZ8	10000000	10000	IPCA + 12,6800 %	286	1	22/07/2024	24/11/2027	CONSTRUTORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H4162 216	BRRBRACRI P05	130000000	13000	CDI + 5,0000 %	286	2	22/07/2024	26/07/2028	CONSTRUT ORA DEZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 07KB	BRAPCSCR A371	130000000	130000	CDI + 4,7500 %	99	ÚNICA	24/07/2024	17/07/2028	CORURIFE	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G1806 489	BRRBRACRI OY1	16319000	16319	IPCA + 7,5000 %	306	ÚNICA	19/07/2024	19/05/2028	BTS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G2100 031	BRRBRACRI P13	230000000	230000	CDI + 1,5000 %	301	ÚNICA	29/08/2024	29/08/2036	ALMEIDA JUNIOR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24F28308 01	BRRBRACRI P96	160000000	16000	CDI + 3,7000 %	294	3	13/06/2024	27/06/2030	YUNY	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G2735 282	BRRBRACRI OT1	550000000	55000	IPCA + 9,1000 %	281	ÚNICA	15/08/2024	15/08/2034	VENANCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E3191 694	BRAPCSCRI PC4	100000000	100000	IPCA + 9,0000 %	1	516	24/07/2024	15/07/2031	FIBRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 07VL	BRRBRACR A5Q6	250000000	250000	CDI + 4,2500 %	142	1	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 07VM	BRRBRACR A5R4	100000000	100000	CDI + 4,2500 %	142	2	15/08/2024	15/08/2030	RAA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24H0121 713	BRRBRACRI P62	12000000	12000	IPCA + 10,5000 %	299	1	02/08/2024	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A0003 402	BRRBRACRI P70	10000000	10000	IPCA + 10,5000 %	299	2	02/01/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25E0002 401	BRRBRACRI P88	18000000	18000	CDI + 4,0000 %	299	3	02/05/2025	31/08/2034	TRADE CENTER	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 06BT	BRAPCSCR A314	100000000	100000	CDI + 1,6600 %	94	1	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 06BU	BRAPCSCR A322	200000000	200000	CDI + 2,0000 %	94	2	15/08/2024	17/08/2028	DISLUB	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24H1938 840	BRRBRACRI PG5	41689000	41689	CDI + 3,5000 %	319	1	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24H1943 872	BRRBRACRI PH3	44311000	44311	INCC-DI	319	2	21/08/2024	24/08/2029	LUX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24H1396 116	BRRBRACRI PD2	40000000	40000	CDI + 4,2000 %	290	ÚNICA	09/08/2024	31/08/2028	CONX PADRE CHICO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24H1933 555	BRRBRACRI PE0	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	1	21/08/2024	07/08/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24H1933 558	BRRBRACRI PF7	25000000	25000	CDI + 4,0000 %	316	2	21/08/2024	05/09/2029	VERSI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 086H	BRRBRACR A5S2	400000000	400000	CDI + 3,0000 %	145	1	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 086I	BRRBRACR A5T0	400000000	400000	CDI + 3,0000 %	145	2	23/08/2024	23/08/2029	REDE SIM	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 086N	BRAPCSCR A3A5	400000000	40000	CDI + 4,5000 %	100	ÚNICA	23/08/2024	15/08/2029	TECOHA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I25361 15	BRRBRACRI PX0	180942000	180942	IPCA + 9,0000 %	333	ÚNICA	19/09/2024	08/07/2026	WTORRE	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G2775 710	BRAPCSCRI PR2	9800000	9800	CDI + 6,2500 %	333	ÚNICA	26/08/2024	25/02/2028	AMELIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24H2277 797	BRRBRACRI PJ9	94000000	94000	IPCA + 12,0000 %	276	ÚNICA	28/08/2024	28/06/2028	NEO GARDEN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 08HM	BRRBRACR A5U8	70000000	70000	CDI + 2,5000 %	148	ÚNICA	05/09/2024	17/05/2029	COCARI	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 07PX	BRRBRACR A5N3	50000000	50000	CDI + 3,5000 %	147	1	05/08/2024	08/08/2029	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 07PZ	BRRBRACR A5O1	38000000	38000	CDI + 4,7500 %	147	2	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 07Q0	BRRBRACR A5P8	12000000	12000	CDI + 6,8400 %	147	3	05/08/2024	07/08/2030	DAROIT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G2819 302	BRAPCSCRI PT8	110500000	110500	CDI + 2,2500 %	344	1	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G2824 961	BRAPCSCRI PY8	110500000	110500	5,25%	344	2	09/09/2024	20/08/2029	MRV PRO SOLUTO XV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E3558 404	BRAPCSCRI Q46	322000000	322000	CDI + 0,6000 %	353	ÚNICA	15/09/2024	15/09/2026	TEGRA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E3558 403	BRAPCSCRI Q38	105000000	105000	IPCA + 9,0000 %	345	ÚNICA	13/09/2024	10/10/2044	PONTTE MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I16478 48	BRRBRACRI PR2	37716000	37716	CDI + 4,5000 %	318	ÚNICA	19/09/2024	06/09/2027	VASCOCIVI TAS	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I13451 78	BRAPCSCRI Q53	321750000	321750	IPCA + 8,2764 %	359	ÚNICA	16/09/2024	16/09/2030	PROJETO BALEIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I15219 91	BRAPCSCRI Q87	100614000	100614	CDI + 2,0000 %	355	ÚNICA	19/09/2024	01/10/2029	DIRECIONAL XVI	Adimplente	Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I19669 99	BRRBRACRI PI1	40000000	40000	CDI + 5,0000 %	292	ÚNICA	20/09/2024	17/03/2028	CDT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24G2816 828	BRAPCSCRI PS0	250000000	250000	CDI + 0,8000 %	348	ÚNICA	25/09/2024	25/09/2029	LAGO DA PEDRA II	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I21145 88	BRRBRACRI PV4	25000000	25000	IPCA + 7,9000 %	323	1	24/09/2024	28/05/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I21152 55	BRRBRACRI PW2	25000000	25000	IPCA + 7,9500 %	323	2	24/09/2024	28/06/2034	CASTELO II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I14192 36	BRAPCSCRI Q61	203557500	203557500	IPCA + 8,2500 %	346	1	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I14192 37	BRAPCSCRI Q79	45442500	45442500	IPCA + 7,0000 %	346	2	27/09/2024	15/03/2033	MRV FLEX VI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I16569 14	BRRBRACRI PS0	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	1	16/09/2024	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I16569 18	BRRBRACRI PT8	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	2	16/03/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I16569 60	BRRBRACRI PU6	20000000	20000	IPCA + 11,0000 %	315	3	16/09/2025	20/09/2028	RAPOSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I19803 90	BRAPCSCRI QH1	600000000	600000	110,0000% CDI	358	1	15/10/2024	15/10/2029	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I19804 17	BRAPCSCRI QI9	102775000	102775	IPCA + 8,0483 %	358	2	15/10/2024	15/10/2031	MRV	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I12525 87	BRRBRACRI PM3	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	322	ÚNICA	06/09/2024	27/08/2027	CAIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E3617 802	BRAPCSCRI QD0	60000000	60000	CDI + 4,7500 %	347	ÚNICA	03/10/2024	26/09/2029	SOUZA ARAUJO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I19803 66	BRAPCSCRI QF5	60000000	60000	CDI + 5,5000 %	352	1	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I19803 74	BRAPCSCRI QG3	36500000	36500	CDI + 5,5000 %	352	2	04/10/2024	20/10/2028	COLINAS DO LAGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E3617 805	BRAPCSCRI QA6	30000000	30000	CDI + 5,2500 %	354	ÚNICA	30/09/2024	10/10/2029	MISA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Outros, Penhor de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I21131 68	BRRBRACRI PO9	70000000	70000	CDI + 2,3500 %	312	1	23/09/2024	24/09/2029	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I21131 80	BRRBRACRI PP6	20000000	20000	CDI + 1,5000 %	312	2	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I21132 29	BRRBRACRI PQ4	70000000	70000	CDI + 1,5000 %	312	3	23/09/2024	22/09/2034	BRASILATA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 093W	BRRBRACR A5W4	15000000	15000	CDI + 4,0000 %	151	ÚNICA	23/09/2024	18/09/2030	LEITISSIMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J23471 43	BRRBRACRI Q20	88476000	88476	CDI + 1,9900 %	342	1	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J23471 47	BRRBRACRI Q38	141524000	141524	CDI + 2,0100 %	342	2	09/10/2024	20/10/2034	WTC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J46137 41	BRRBRACRI QI9	75000000	75000	IPCA + 8,7500 %	327	ÚNICA	16/10/2024	22/10/2036	ECOPARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0ACC	BRRBRACR A5X2	20000000	20000	IPCA + 10,5000 %	149	1	18/10/2024	15/10/2029	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0ACD	BRRBRACR A5Y0	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	149	2	18/10/2024	16/10/2028	GRANJA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J50592 42	BRRBRACRI QA6	31000000	31000	IPCA	331	ÚNICA	25/10/2024	18/11/2039	AXIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J25399 18	BRRBRACRI QC2	48000000	48000	8,5%	339	ÚNICA	14/10/2024	13/09/2028	ALIANZA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24E3617 801	BRAPCSCRI QE8	127500000	127500	IPCA + 10,7500 %	301	1	20/09/2024	17/09/2029	CAMAÇARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J34388 91	BRRBRACRI QE8	68000000	68000	IPCA + 8,1000 %	346	1	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J34392 59	BRRBRACRI QF5	17000000	17000	IPCA + 7,9000 %	346	2	18/10/2024	13/10/2034	DATA CENTER ALIANZA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J25399 49	BRRBRACRI Q61	85000000	85000	IPCA + 1,9000 %	343	ÚNICA	21/10/2024	17/10/2039	NORWIND	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J25399 58	BRRBRACRI R11	32000000	32000	IPCA + 12,0000 %	325	1	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K1299 205	BRRBRACRI R29	8000000	8000	CDI + 0,0200 %	325	2	01/11/2024	25/11/2036	SAN CAN	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J51426 06	BRRBRACRI QW0	126424000	126424	IPCA + 7,5000 %	345	1	31/10/2024	07/03/2033	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J51267 64	BRRBRACRI QX8	126424000	126424	IPCA + 7,5000 %	345	2	31/10/2024	02/12/2039	DIALOGO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0ANQ	BRRBRACR A603	0	0	CDI + 3,5000 %	157	1	28/10/2024	25/10/2028	ALCOOLQUI MICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0ANS	BRRBRACR A611	92423000	92423	CDI + 4,2500 %	157	2	28/10/2024	25/10/2030	ALCOOLQUI MICA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J24793 85	BRRBRACRI Q46	16250000	16250	IPCA + 9,5000 %	332	1	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J24794 70	BRRBRACRI Q53	17375000	17375	IPCA	332	2	15/10/2024	15/10/2030	SKR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K1606 845	BRRBRACRI R94	23000000	23000	CDI + 6,0000 %	355	ÚNICA	08/11/2024	18/11/2027	NEST VILA IPOJUCA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J34387 85	BRRBRACRI QG3	110000000	110000	IPCA + 11,2500 %	350	1	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J3451435	BRRBRACRI QH1	130000000	130000	IPCA + 11,0000 %	350	2	17/10/2024	19/12/2040	GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5109919	BRAPCSCRI QU4	72889572	60000	CDI + 2,5000 %	375	1	14/11/2024	05/03/2029	DIRR	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5109920	BRAPCSCRI QV2	6989410,98	6000	CDI + 2,5000 %	375	2	14/11/2024	07/04/2031	DIRR	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24I2065537	BRRBRACRI PC4	50000000	50000	IPCA + 11,5000 %	229	3	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K1892305	BRRBRACRI RF3	30000000	30000	80,0000% CDI	309	ÚNICA	18/11/2024	27/11/2034	EDIFICA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K1731612	BRRBRACRI RB2	18000000	18000	12,2929%	348	ÚNICA	22/11/2024	16/04/2029	BRIGADEIRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			975000000	975000000	PTAX	154	1	26/11/2024	07/11/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			495000000	495000000	Não há	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA (CORTADO)	Adimplente	Seguro de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 OBL0	BRRBRACR A645	975000000	975000000	PTAX	154	1	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 OBL1	CRA02400B L1	495000000	495000000	PTAX	154	2	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 OBL2	BRRBRACR A660	30000	30000	PTAX	154	3	26/11/2024	09/12/2025	SYNGENTA	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K1883726	BRRBRACRI RE6	850000000	8500	CDI + 3,5100 %	4	548	14/11/2024	24/11/2031	PHV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K2221 808	BRRBRACRI RN7	45000000	45000	5,3%	285	ÚNICA	22/11/2024	24/11/2028	VERTICE E VOZ	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K2592 164	BRRBRACRI RQ0	9300000	9300	CDI + 5,5000 %	373	ÚNICA	28/11/2024	15/12/2025	VERSO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L00040 03	BRRBRACRI RG1	100000000	100000	112,0000% CDI	347	1	15/01/2025	17/01/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L00040 04	BRRBRACRI RH9	100000000	100000	Não há	347	2	15/12/2024	15/12/2029	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L00040 05	BRRBRACRI RI7	100000000	100000	16,9962%	347	3	15/12/2024	16/01/2030	BILD	Adimplente	Fiança de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0DW2	BRRBRACR A629	200000000	200000	3%	160	1	16/12/2024	15/08/2029	ACP BIOENERGI A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0DW3	BRRBRACR A637	50000000	50000	3,3%	160	2	16/12/2024	16/12/2030	ACP BIOENERGI A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5115 402	BRAPCSCRI QW0	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	1	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5115 403	BRAPCSCRI QX8	6250000	6250	IPCA + 11,5000 %	360	2	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5115 404	BRAPCSCRI QY6	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	3	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5115 405	BRAPCSCRI QZ3	6250000	6250	CDI + 5,0000 %	360	4	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5117 888	BRAPCSCRI R03	27125000	27125	IPCA + 11,5000 %	360	5	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5117 889	BRAPCSCRI R11	52500000	52500	IPCA + 11,5000 %	360	6	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5117 890	BRAPCSCRI R29	27125000	27125	CDI + 5,0000 %	360	7	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D5117 891	BRAPCSCRI R37	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	360	8	21/11/2024	24/11/2027	KINEA SETAI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K2757 054		150000000	150000	CDI + 1,2200 %	12	1	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			31500000	31500	2,54%	12	2	06/12/2024	19/12/2029	AVANTE	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L15673 49	BRRBRACRI RZ1	95698000	95698	IPCA + 8,0000 %	368	ÚNICA	04/12/2024	20/12/2034	CAMPUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L18127 03	BRRBRACRI RO5	44470000	44470	IPCA + 10,0000 %	352	ÚNICA	12/12/2024	20/10/2039	GD ENERGIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária

													de Outros, Fundo de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J46980 95	BRRBRACRI QJ7	196000000	196000	CDI + 1,0000 %	330	ÚNICA	30/10/2024	30/10/2028	BROOKFIEL D RCH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K1883 748	BRRBRACRI RW8	94300000	94300	CDI + 1,9000 %	365	1	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K1883 896	BRRBRACRI RX6	86400000	86400	IPCA + 11,7100 %	365	2	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L15673 67	BRRBRACRI RY4	86400000	86400	CDI + 4,5500 %	365	3	13/12/2024	17/12/2029	MRV PS XVI	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24K2591 027	BRRBRACRI RP2	42300000	42300	1,6%	381	ÚNICA	27/11/2024	22/12/2025	SENADO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L00074 74	BRAPCSCRI R45	238710000	238710	IPCA + 10,5797 %	376	1	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L00075 21	BRAPCSCRI R52	53290000	53290	7%	376	2	20/12/2024	15/03/2033	MRV CARTEIRA FLEX VII	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L21289 83	BRRBRACRI 00I2	360000000	360000	CDI + 1,8000 %	14	ÚNICA	16/12/2024	27/11/2025	ORIGEO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L25729 80	BRRBRACRI PY8	120000000	120000	IPCA + 7,7000 %	302	ÚNICA	17/12/2024	26/12/2034	BRALOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L20152 39	BRRBRACRI S10	220000000	220000	CDI + 3,5000 %	376	ÚNICA	16/12/2024	15/12/2036	IGARASSU	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L21692 44	BRRBRACRI S51	100000000	100000	IPCA + 10,6500 %	389	1	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			30000000	30000	IPCA + 8,7500 %	389	2	11/12/2024	22/12/2033	SANCTA MAGGIORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L16814 86	BRRBRACRI RT4	80581000	80581	CDI + 1,2500 %	383	1	05/12/2024	16/11/2032	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L16814 87	BRRBRACRI RU2	120872000	120872	IPCA + 8,4546 %	383	2	05/12/2024	17/03/2031	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L16814 88	BRRBRACRI RV0	44221000	44221	IPCA + 8,4546 %	383	3	05/12/2024	15/06/2037	DIRR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0DL7	BRRBRACR A6F7	100000000	100000	3,5%	166	ÚNICA	17/12/2024	17/12/2027	TIMBRO	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L27281 36	BRRBRACRI SO3	23725000	23725	4,0731%	363	1	13/12/2024	24/12/2029	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0CYS	BRRBRACR A6A8	33712000	33712	CDI + 5,0100 %	66	2	09/08/2023	10/12/2029	FRIALTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L22971 25	BRRBRACRI SG9	18000000	18000	IPCA + 11,0000 %	367	1	20/12/2024	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D0011 203	BRRBRACRI SH7	8000000	8000	IPCA + 10,9500 %	367	2	20/04/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H0008 802	BRRBRACRI SI5	8000000	8000	IPCA + 10,9000 %	367	3	20/08/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25L00016 04	BRRBRACRI SJ3	7000000	7000	IPCA + 10,8500 %	367	4	20/12/2025	28/12/2028	AIKON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval,

													Cessão Fiduciária, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L2411832	BRRBRACRI SA2	47300000	47300	1,5%	379	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2028	BPGM PDC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L2329409	BRRBRACRI S93	83000000	83000	CDI + 3,1500 %	361	1	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTIN O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L2329410	BRRBRACRI S77	20000000	20000	CDI + 10,5000 %	361	2	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTIN O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L2329411	BRRBRACRI S85	5000000	5000	CDI + 10,5000 %	361	3	13/12/2024	13/06/2030	BM VILA CLEMENTIN O	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L2679482	BRRBRACRI S28	25656000	25656	9,5%	357	ÚNICA	13/12/2024	22/12/2039	FAZSOL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L2093500	BRAPCSCRI R60	38295000	38295	IPCA + 9,8000 %	377	1	26/12/2024	26/12/2039	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L1685249	BRRBRACRI RR8	25902077	25902077	IPCA + 8,2500 %	356	1	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISM O	Adimplente	Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L1685250	BRRBRACRI RS6	8634025	8634025	10%	356	2	05/12/2024	04/07/2034	ZS URBANISM O	Adimplente	Fundo, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L3225586	BRRBRACRI ST2	16500000	16500	IPCA + 12,6800 %	337	1	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			16500000	16500	IPCA + 12,6300 %	337	2	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J00108 01	BRRBRACRI SV8	16500000	16500	IPCA + 12,5800 %	337	3	20/12/2024	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	26C0000 401	BRRBRACRI SW6	16500000	16500	IPCA + 12,5300 %	337	4	11/03/2026	30/04/2029	SEASONS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L26802 88	BRRBRACRI SP0	40306000	40306	1,5%	375	ÚNICA	27/12/2024	27/12/2029	BPGM ESSÊNCIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L33574 33	BRRBRACRI SY2	8500000	8500	6%	388	ÚNICA	18/12/2024	15/12/2027	TERRACE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A1904 683	BRRBRACRI SB0	400000000	400000	Não há	370	1	15/01/2024	15/01/2030	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A1945 746	BRRBRACRI SC8	400000000	400000	CDI	370	2	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A1946 535	BRRBRACRI SD6	400000000	400000	15,0905%	370	3	15/01/2025	15/01/2032	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A1946 537	BRRBRACRI SE4	400000000	400000	IPCA + 6,6000 %	370	4	15/01/2025	15/01/2035	CURY	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L32178 52	BRRBRACRI SX4	72000000	72000	15%	396	ÚNICA	20/12/2024	07/12/2026	PROJETO PEARL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L2323039	BRRBRACRISF1	407000000	407000	CDI + 2,2500 %	289	ÚNICA	13/12/2024	20/12/2029	GRU V AIRPORT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Garantia Corporativa de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A0013328	BRRBRACRIT19	31125000	31125	CDI + 2,2000 %	398	ÚNICA	27/12/2024	15/01/2035	TOLEDO FERRARI	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02400CNM	BRRBRACRA686	600000000	60000	IPCA + 10,1099 %	156	ÚNICA	02/12/2024	15/12/2031	ERB ARATINGA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02400D4A	BRRBRACRA694	150000000	150000	CDI + 2,6000 %	167	ÚNICA	06/12/2024	01/07/2030	PIETA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L3102409	BRRBRACRISQ8	44016000	44016	4,8%	385	1	23/12/2024	26/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L3102411	BRRBRACRISR6	12810000	12810	4,8%	385	2	23/12/2024	27/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L3102412	BRRBRACRIS4	3174000	3174	4,8%	385	3	23/12/2024	28/06/2028	EMOÇÕES	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02500001	BRABESCO BM	500000000	500000	0,6%	162	1	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02500003	BRABESCO BM	500000000	500000	0,6%	162	2	15/01/2025	15/01/2030	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250005M	BRABESCO BM	500000000	500000	IPCA + 0,7500 %	162	3	15/01/2025	15/01/2032	BOA SAFRA	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250005L	BRABESCO BM	500000000	500000	0,9%	162	4	15/01/2025	15/01/2035	BOA SAFRA	Adimplente	N/A

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L22810 75	BRRBRACRI S02	37000000	37000	IPCA + 8,5000 %	360	ÚNICA	04/12/2024	25/07/2035	BTS PANORAMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fundo, Fundo
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L21731 72	BRRBRACR 00J0	164450000	164450	1,23%	15	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L21733 32	BRRBRACR 00K8	83490000	83490	Não há	15	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L21733 33	BRRBRACR 00L6	83490000	83490	1,23%	15	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0DL4	BRRBRACR A6H3	85800000	85800	7,97%	168	1	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0DL5	BRRBRACR A6I1	43560000	43560	5%	168	2	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0240 0DL6	BRRBRACR A6J9	2640000	2640	7,97%	168	3	17/12/2024	05/05/2026	SYNAP	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L27281 38	BRRBRACRI SM7	43875000	43875	4,0731%	363	2	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L27282 40	BRRBRACRI SN5	12775000	12775	8,15%	363	3	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L27282 52	BRRBRACRI SK1	23625000	23625	8,15%	363	4	13/12/2024	25/04/2028	VITACON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L26161 03	BRRBRACRI SL9	60000000	60000	IPCA + 11,5000 %	229	4	27/09/2024	15/06/2030	EMCASH	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L20298 49	BRRBRACRI S36	10000000	10000	CDI + 3,5000 %	391	1	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L20298 50	BRRBRACRI S44	13000000	13000	CDI + 4,5000 %	391	2	17/12/2024	15/12/2028	CARDOSO DE MELO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24L20935 03	BRAPCSCRI R78	12765000	12765	IPCA + 8,0000 %	377	2	26/12/2024	25/06/2040	URBA VIII	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48495 64	BRRBRACRI QK5	17700000	17700	IPCA + 10,7000 %	329	1	25/10/2024	15/10/2031	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48518 28		11600000	11600	IPCA + 10,6500 %	329	2	25/10/2024	17/11/2031	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48518 35		14000000	14000	IPCA + 10,6000 %	329	3	25/10/2024	15/12/2031	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48518 40		12000000	12000	IPCA + 10,5500 %	329	4	25/10/2024	15/01/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48518 86		25238000	25238	IPCA + 10,5000 %	329	5	25/10/2024	16/02/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48519 29		14965000	14965	IPCA + 10,4500 %	329	6	25/10/2024	15/03/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48519 35		4000000	4000	IPCA + 10,4000 %	329	7	25/10/2024	15/04/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48532 47		4000000	4000	IPCA + 10,3500 %	329	8	25/10/2024	17/05/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48532 93		4000000	4000	IPCA + 10,3000 %	329	9	25/10/2024	15/06/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24J48533 12		12497000	12497	IPCA + 10,2500 %	329	10	25/10/2024	15/07/2032	MELCHIORE TTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 00B5	BRRBRACR A6K7	75000000	75000	2%	159	1	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 00B6	BRRBRACR A6L5	75000000	75000	CDI + 6,0000 %	159	2	10/01/2025	22/01/2030	NB MAQUINAS	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A1807 919	BRRBRACRI S69	47500000	47500	4,5%	369	ÚNICA	06/01/2025	25/05/2028	HORTUS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A2619 772	BRRBRACRI T43	302500000	302500	1,5%	393	ÚNICA	14/01/2025	25/01/2029	17007 NAÇÕES DE INVEST	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 00MB	BRRBRACR A6O9	300000000	300000	CDI + 2,5000 %	171	1	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 00MC	BRRBRACR A6P6	300000000	300000	17,0909%	171	2	17/02/2025	18/02/2030	REDE SIM II	Adimplente	Cessão Fiduciária
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A2757 632	BRRBRACRI T50	14600000	14600	10,5%	378	1	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A2758 275	BRRBRACRI T68	25100000	25100	IPCA + 10,5000 %	378	2	27/01/2025	22/11/2027	SUMMER PARK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B0013 406	BRRBRACRI T76	150000000	150000	Não há	399	1	15/02/2025	16/02/2032	DIRECIONA L	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B0013 407	BRRBRACRI T84	75000000	75000	IPCA + 7,4500 %	399	2	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONA L	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B0013 408	BRRBRACRI T92	75000000	75000	Não há	399	3	15/02/2025	15/02/2035	DIRECIONA L	Adimplente	N/A

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 00MH	BRRBRACR A6Q4	52700000	52700	CDI + 3,5000 %	169	ÚNICA	27/01/2025	15/01/2032	MAIA AGRO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAB1	BRRBRADB S0Q4	246000000	246000	3,2%	11	1	07/02/2025	11/02/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAC1	BRRBRADB S0Q4	45000000	45000	TR	11	2	07/02/2025	11/03/2030	ERBE - OPEA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A3991 496	BRRBRACRI T35	75000000	75000	IPCA + 7,7500 %	362	ÚNICA	16/01/2025	14/08/2036	MERCADO LIVRE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	N/A		150000000	150000	CDI + 6,0000 %	10	1	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	N/A		100000000	100000	CDI	10	2	31/01/2025	20/02/2032	NPL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B1736 622	BRRBRACRI TE2	22000000	22000	5%	334	1	07/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			5000000	5000	CDI + 4,9500 %	334	2	17/02/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			12000000	12000	4,9%	334	3	07/03/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			6000000	6000	CDI + 4,8500 %	334	4	07/05/2025	25/04/2034	PRIMA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25A3191 016		30000000	30000	IPCA	4	219	21/01/2025	22/01/2035	EA3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B2690 608	BRRBRACRI TL7	52217000	52217	CDI + 1,8000 %	405	1	14/02/2025	20/02/2040	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de

													Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRA18	BRRBRADB S0M3	1300000000	130000	CDI + 5,0000 %	8	ÚNICA	25/01/2025	25/01/2030	DELRIO	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C0023 202	BRRBRACRI TM5	7500000000	750000	103,0000% CDI	414	1	15/03/2025	15/03/2028	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C0023 405	BRRBRACRI TN3	7500000000	750000	105,0000% CDI	414	2	15/03/2025	15/03/2029	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C0023 404	BRRBRACRI TO1	7500000000	750000	CDI	414	3	15/03/2025	15/03/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C0023 406	BRRBRACRI TP8	7500000000	750000	14,736%	414	4	15/03/2025	15/03/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B3099 731	BRRBRACRI TJ1	3500000000	350000	96,0000% CDI	416	1	17/02/2025	18/02/2030	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B3110 439	BRRBRACRI TK9	3500000000	350000	99,0000% CDI	416	2	17/02/2025	17/02/2032	IGUATEMI FUNDING	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B2974 587	BRRBRACRI TS2	980000000	98000	5%	387	1	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B2979 856	BRRBRACRI TT0	300000000	30000	IPCA + 12,8500 %	387	2	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B2979 857	BRRBRACRI TU8	720000000	72000	CDI + 5,0000 %	387	3	20/02/2025	06/03/2035	PROJETO PERTO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25B3165 838	BRRBRACRI TQ6	100000000	10000	CDI + 5,0000 %	412	1	28/02/2025	19/02/2035	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C0023 407	BRRBRACRI TR4	100000000	10000	4,95%	412	2	21/02/2025	19/02/2035	RCP	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C3470 318	BRRBRACRI TY0	500000000	50000	IPCA + 11,0000 %	402	ÚNICA	17/03/2025	17/03/2037	ABMAIS	Adimplente	Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos

													Creditorios, Fundo de Outros
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C3358 493	BRRBRACR 00N2	40000000	40000	CDI + 3,0000 %	16	1	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C3358 494	BRRBRACR 00O0	10600000	10600	CDI + 3,0000 %	16	2	12/03/2025	25/03/2030	CLEAN MEDICAL II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo de Outros, Fundo de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 01E1	BRRBRACR A6T8	150000000	150000	CDI + 3,0000 %	176	ÚNICA	18/03/2025	29/11/2030	BEVAP (KINEA)	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Máquinas, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C3933 894	BRRBRACRI TZ7	75300000	75300	IPCA + 10,5000 %	413	1	28/03/2025	25/06/2037	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C4041 310	BRRBRACRI U08	25100000	25100	IPCA + 8,0000 %	413	2	28/03/2025	26/12/2041	URBA IX	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C4767 379	BRRBRACRI U16	205000000	205000	CDI + 3,5000 %	429	1	27/03/2025	21/05/2029	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C4778 401	BRRBRACRI U24	14500000	14500	CDI + 5,0000 %	429	2	27/03/2025	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C4783 931	BRRBRACRI U65	3300000	3300	IPCA	429	3	27/03/2025	20/03/2030	MRV PRO SOLUTO XVII	Adimplente	N/A
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 01JL	BRRBRACR A6U6	120000000	120000	CDI + 1,9000 %	177	1	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 01JM	BRRBRACR A6V4	40000000	40000	CDI + 3,2500 %	177	2	27/03/2025	31/03/2032	SANTA COLOMBA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C2937 356	BRRBRACR 00P7	200000000	200000	CDI + 1,7500 %	17	ÚNICA	10/03/2025	30/01/2026	ORIGEO III	Adimplente	N/A

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C6041 422	BRRBRACRI UE0	24041000	24041	CDI	438	1	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C6044 877	BRRBRACRI UF7	216368000	216368	0,0100% CDI	438	2	28/03/2025	30/04/2029	PROJETO MAPLE I	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAA3	BRRBRADB S0X0	20000000	20000	12%	13	1	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAB3	BRRBRADB S0Y8	55000000	55000	IPCA + 12,0000 %	13	2	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAC3	BRRBRADB S0Z5	144000000	144000	CDI + 12,0000 %	13	3	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAD3	BRRBRADB S102	69500000	69500	IPCA + 12,0000 %	13	4	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAE3	BRRBRADB S110	13000000	13000	IPCA + 10,0000 %	13	5	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária

													de Direitos Creditorios, Fiança de Outros
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAF3	BRRBRADB S128	18000000	18000	IPCA + 12,0000 %	13	6	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAF3	BRRBRADB S136	10500000	10500	IPCA + 12,0000 %	13	7	28/03/2025	30/03/2027	ELECTRA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Máquinas, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C3917 602	BRRBRACRI TV6	174080000	174080000	IPCA + 9,7375 %	423	1	20/03/2025	20/08/2035	MRV FLEX	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C3917 751	BRRBRACRI TW4	39168000	39168000	IPCA + 11,7000 %	423	2	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25C4014 045	BRRBRACRI TX2	4352000	4352000	IPCA	423	3	20/03/2025	21/09/2037	MRV FLEX	Adimplente	Seguro de Imovel, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D0013 888	BRRBRACRI UB6	240000000	240000	CDI	428	ÚNICA	02/04/2025	29/03/2035	ALAVANCA GEM BBIG	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D1712 098	BRRBRACRI U57	65000000	65000	CDI + 1,5000 %	409	ÚNICA	08/04/2025	25/09/2028	ROGGA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D1625 364	BRRBRACRI UH3	10000000	10000	12%	353	ÚNICA	01/04/2025	20/03/2030	PERMUTA MRV	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D2932 713	BRRBRACRI UG5	70000000	70000	CDI + 1,5000 %	408	ÚNICA	16/04/2025	25/04/2031	ROGGA (DEBENTUR ES)	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D5140 446	BRRBRACRI TD4	29420000	29420	IGPM + 9,2000 %	394	ÚNICA	29/04/2025	15/10/2037	ASSAI TAIPAS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fundo

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D4148 876	BRRBRACRI UI1	50000000	50000	5%	424	1	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D4148 960	BRRBRACRI UJ9	12000000	12000	CDI + 5,5000 %	424	2	30/04/2025	20/04/2029	CAPREM	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D3788 059	BRRBRACRI UX0	22171000	22171	IPCA + 12,0000 %	434	1	17/04/2025	15/10/2030	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			29561000	29561	IPCA + 12,0000 %	434	2	17/04/2025	15/12/2030	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D3788 062	BRRBRACRI UZ5	38768000	38768	IPCA + 12,0000 %	434	3	17/04/2025	15/02/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	4	17/04/2025	15/04/2031	EMCASH	Adimplente	Fundo, Subordinação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D3788 064	BRRBRACRI V15	41600000	41600	IPCA + 12,0000 %	434	5	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D3788 065	BRRBRACRI V23	10000	10	IPCA + 0,0010 %	434	6	17/04/2025	15/06/2031	EMCASH	Adimplente	Subordinação, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D3961 091	BRRBRACRI V64	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	435	1	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D3964 998	25D396499 8	12202000	12202	CDI + 4,5000 %	435	2	25/04/2025	25/04/2030	OR3	Adimplente	Fundo, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D5062 397	BRRBRACRI UW2	129500000	129500	IPCA	392	ÚNICA	25/04/2025	26/04/2032	WINDSOCK	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios,

													Fundo de Conta Vinculada
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D5136 947		50000000	50000	CDI + 3,2000 %	19	ÚNICA	30/04/2025	12/04/2028	MEU TUDO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25E1733 963	25E173396 3	11000000	11000	IPCA + 16,0000 %	445	2	02/05/2025	25/01/2027	VILLA ART INDAIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Hipoteca de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25E2369 437	BRRBRACRI VD0	25000000	25000	CDI + 1,3000 %	433	ÚNICA	12/05/2025	25/06/2029	BPGM GLÓRIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25E4068 927		150000000	150000	CDI + 4,0000 %	411	ÚNICA	25/05/2025	25/05/2029	ARQOS	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 03JW	BRRBRACR A6R2	90000000	90000	CDI + 5,0000 %	158	ÚNICA	12/05/2025	17/12/2029	CELM	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 03JT	BRRBRACR A702	30000000	30000	CDI + 2,3000 %	175	1	20/05/2025	22/05/2030	GUANABAR A	Adimplente	Aval de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 03JV	BRRBRACR A710	30000000	30000	CDI + 4,5000 %	175	2	20/05/2025	22/05/2030	GUANABAR A	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 02GX	BRRBRACR A6W2	80000000	80000	CDI + 0,9500 %	170	1	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			10000000	10000	CDI + 2,0000 %	170	2	08/05/2025	24/04/2030	ATTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25E0013 296	BRRBRACRI V31	143281000	143281	102,5000% CDI	450	1	15/05/2025	15/05/2029	JHSF	Adimplente	N/A

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25E0013 305	BRRBRACRI V49	341972000	341972	105,0000% CDI	450	2	15/05/2025	15/05/2030	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25E0053 938	BRRBRACRI V56	139747000	139747	14,22%	450	3	15/05/2025	17/05/2032	JHSF	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F21863 11	BRRBRACRI W22	25000000	25000	4,75%	449	ÚNICA	11/06/2025	26/06/2029	VISTA JARDINS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F20913 36	BRRBRACRI VI9	30000000	30000	IPCA + 10,5000 %	453	ÚNICA	10/06/2025	20/07/2033	ITV URBANISMO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F23070 94	BRRBRACRI VA6	150000000	150000	2%	448	1	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F23075 69	BRRBRACRI VB4	75000000	75000	9,9%	448	2	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F23094 13	BRRBRACRI W14	75000000	75000	11%	448	3	20/06/2025	20/12/2033	TENDA PRO SOLUTO	Adimplente	N/A
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	22L27869 58	BRRBRACRI G55	100000000	100000	CDI + 4,9500 %	107	2	25/12/2022	29/12/2025	MOS II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F29195 99	BRRBRACRI W89	76415000	76415	8,25%	451	1	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F29215 96	BRRBRACRI W97	8490000	8490	8,5%	451	2	18/06/2025	01/03/2030	PLANO PLANO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F27347 46	BRRBRACRI VR0	150000000	150000	0,9%	456	1	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F27712 14	BRRBRACRI VS8	150000000	150000	IPCA + 0,9000 %	456	2	15/06/2025	17/06/2030	ALL WERT	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F4185170	BRRBRACRI W30	78225000	78225	IPCA + 10,0420 %	462	1	26/06/2025	28/12/2037	URBA X	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F4185171	BRRBRACRI W48	26075000	26075	IPCA + 8,0000 %	462	2	26/06/2025	25/05/2043	URBA X	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Outros
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAA5	BRRBRADB S177	20000000	20000	CDI + 3,5000 %	15	1	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Quotas
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAB5	BRRBRADB S185	35000000	35000	CDI + 10,5000 %	15	2	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAC5	BRRBRADB S193	15000000	15000	Não há	15	3	20/06/2025	22/06/2026	TRINITY	Adimplente	Cessão Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Ações, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G0658366		219122000	219122	CDI	470	1	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G0658368	BRRBRACRI W63	138755000	138755	IPCA + 7,6490 %	470	2	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G0658369	BRRBRACRI W71	178199000	178199	13,791%	470	3	15/07/2025	16/07/2035	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02500461	BRRBRACR A728	60000000	60000	CDI + 1,3000 %	164	1	03/06/2025	17/05/2030	NADIANA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02500462	BRRBRACR A736	30000000	30000	CDI + 1,0000 %	164	2	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA02500463	BRRBRACR A744	50000000	50000	CDI + 1,0000 %	164	3	03/06/2025	17/04/2037	NADIANA	Adimplente	Aval
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAA6	BRRBRADB S151	45000000	45000	CDI + 2,9000 %	16	1	11/07/2025	11/07/2030	GLOBALFO OD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAB6	BRRBRADB S169	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	16	2	11/07/2025	11/01/2031	GLOBALFO OD	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G2571705	BRRBRACRI WK3	48000000	48000	16,69%	460	ÚNICA	15/07/2025	16/07/2035	PIEMONTE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, Cessão

													Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAA7		700000000	700000	CDI + 1,1500 %	17	1	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAB7		250000000	250000	CDI + 3,5000 %	17	2	15/07/2025	17/01/2030	SPORTS MEDIA	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G3489 092	BRRBRACRI WM9	10000000	10000	CDI + 4,5000 %	425	1	15/07/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária de Imovel, Aval de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Outros, Seguro de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H0008 802		10000000	10000	CDI + 4,4500 %	425	2	15/11/2025	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G3828 585		10000000	10000	CDI + 4,4000 %	425	3	15/03/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G3830 569		20000000	20000	CDI + 4,3500 %	425	4	15/07/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G3833 525		20000000	20000	CDI + 4,3000 %	425	5	15/11/2026	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação

													Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G3838 347		200000000	20000	CDI + 4,2500 %	425	6	15/03/2027	25/07/2029	CAPREM IMPERIALE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Seguro, Alienação Fiduciária de Quotas
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G3349 043	BRRBRACRI VT6	100000000	100000	101,5000% CDI	457	1	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G5835 158	BRRBRACRI VU4	100000000	100000	IPCA + 8,0500 %	457	2	30/07/2025	15/07/2030	DIALOGO	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G0658 978	BRRBRACRI WD8	63924000	63924	IPCA + 7,5547 %	470	4	15/07/2025	15/07/2040	DIRECIONAL 2T2025	Adimplente	Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G4176 421	BRRBRACRI WX6	52217000	52217	CDI + 2,3000 %	405	2	16/07/2025	20/08/2030	CPSH	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			20600000	20600	6,65%	181	1	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 06N9	BRRBRACR A7F5	60000000	60000000	6,25%	181	2	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			12700000	12700	8%	181	3	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			12700000	12700	9,5%	181	4	21/07/2025	23/12/2026	RCF CERRADO	Adimplente	Aval, Penhor, Alienação Fiduciária de Outros, Hipoteca
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G2306 493	BRRBRACR 00T9	560000000	560000	CDI + 1,7000 %	22	ÚNICA	14/07/2025	15/12/2026	ORIGEO IV	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F16692 54	BRRBRACRI VM1	207160000	207160000	IPCA + 9,5700 %	464	1	25/06/2025	20/06/2035	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F16692 62	BRRBRACRI VN9	46611000	46611000	IPCA + 9,4500 %	464	2	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F16868 13	BRRBRACRI VO7	5179000	5179000	IPCA	464	3	25/06/2025	21/12/2037	MRV FLEX 2T25	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G5244 369	BRRBRACRI WT4	6000000	6000	IPCA + 12,0000 %	407	1	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H0016 806	BRRBRACRI WU2	11679000	11679	IPCA + 12,0000 %	407	2	31/07/2025	25/07/2040	GSP	Adimplente	Fundo, Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25D3788 063	BRRBRACRI WE6	50000000	50000	CDI	473	ÚNICA	11/07/2025	16/07/2029	GGR	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25G2997 612	BRRBRACRI WS6	31200000	31200	IPCA + 11,0000 %	476	ÚNICA	11/07/2025	09/03/2040	CRIZAO MAUA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 053D	BRRBRACR A785	105411000	105411	CDI + 3,3000 %	180	1	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 053F	BRRBRACR A793	188998000	188998	17,3%	180	2	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 053G	BRRBRACR A7A6	55242000	55242	IPCA + 11,2000 %	180	3	15/07/2025	15/07/2031	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 053H	BRRBRACR A777	25349000	25349	IPCA + 11,7100 %	180	4	15/07/2025	15/07/2032	GT FOODS	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F72019 31	BRRBRACRI WB2	20000000	20000	CDI + 4,0000 %	467	1	30/06/2025	27/07/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F272019 34	BRRBRACRI WC0	10000000	10000	CDI + 4,0000 %	467	2	30/06/2025	27/06/2029	HOT BEACH	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F21908 51	BRRBRACRI VV2	71050000	71050	CDI + 2,0000 %	469	1	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F22506 07	BRRBRACRI VW0	76050000	76050	14,45%	469	2	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F22512 22	BRRBRACRI VX8	15000000	15000	CDI + 5,0000 %	469	3	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F22515 11	BRRBRACRI VY6	11450000	11450	CDI + 5,0000 %	469	4	20/06/2025	20/12/2029	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25F22521 56	BRRBRACRI VZ3	26500000	2650	Não há	469	5	20/06/2025	21/06/2030	MRV PRO SOLUTO XVIII	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H2061 408	BRRBRACRI WV0	40000000	40000	IPCA + 1,8000 %	420	1	08/08/2025	17/10/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H2061 409	BRRBRACRI WW8	40000000	40000	IPCA + 1,8000 %	420	2	08/08/2025	15/09/2039	PEUGEOT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Fiança, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H2065 524		77940000	77940	CDI + 2,5000 %	443	1	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H2085 333		86600000	8660	CDI + 2,5000 %	443	2	08/08/2025	22/08/2029	FGR	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 06HE	BRRBRACR A7B4	50000000	50000	CDI + 4,5000 %	183	ÚNICA	31/07/2025	30/05/2028	USA	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ativos Florestais, Alienação Fiduciária de Outros, Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAA9	BRRBRADB S1G3	97500000	97500	CDI + 2,7500 %	19	ÚNICA	08/08/2025	09/08/2035	JGP MALLS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H0070 126	BRRBRACRI X13	98191000	98191	1,8%	479	ÚNICA	22/08/2025	26/08/2037	PROJETO BALTIMORE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Cessão Fiduciária de Outros, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H3372 118	BRRBRACRI X62	160000000	160000	CDI + 1,6000 %	455	ÚNICA	14/08/2025	27/08/2035	JW MARRIOTT	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Ações, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H0243 074	BRIMWLCRI O61	124964000	124964	105,0000% CDI	495	1	15/08/2025	15/08/2030	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H0243 072	BRIMWLCRI O79	233196000	233196	107,0000% CDI	495	2	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H0243 071	BRIMWLCRI O87	341840000	341840	14,5%	495	3	15/08/2025	13/08/2032	BURITI	Adimplente	Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H3483 471		115000000	115000	CDI + 3,0000 %	468	ÚNICA	15/08/2025	26/09/2029	MITRE L'AVENIR	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 07KK	BRRBRACR A7N9	100000000 0	1000000	CDI + 14,1000 %	192	1	15/09/2025	15/09/2032	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 080X	BRRBRACR A7O7	500000000	500000	IPCA + 7,5000 %	192	2	15/09/2025	17/09/2035	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 080Y	BRRBRACR A7P4	500000000	500000	IPCA + 7,6000 %	192	3	15/09/2025	17/09/2040	ELDORADO	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 06SR	BRRBRACR A7I9	233982000	233982	104,0000% CDI	189	1	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias

CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 06SS	BRRBRACR A7J7	217191000	217191	14,0901%	189	2	15/08/2025	16/02/2032	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 06SU	BRRBRACR A7K5	23122000	23122	14,2152%	189	3	15/08/2025	15/02/2034	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 06SV	BRRBRACR A7L3	25705000	25705	IPCA + 8,5374 %	189	4	15/08/2025	17/08/2037	BOA SAFRA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I20392 69	BRRBRACRI X47	64500000	64500	CDI + 4,5000 %	478	ÚNICA	05/09/2025	04/09/2035	SHOPPING ITAPE	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo, Fiança, Coobrigação
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I21463 81	BRRBRACRI XF1	97500000	97500	IPCA + 10,0000 %	480	1	04/09/2025	31/08/2037	POR DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I21470 42	BRRBRACRI XG9	97500000	97500	IPCA + 14,0000 %	480	2	04/09/2025	31/08/2037	POR DO SOL	Adimplente	Fiança, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 0810	BRRBRACR A7Q2	150000000	150000	CDI + 4,5000 %	188	ÚNICA	05/09/2025	16/09/2030	ACP	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	24D3160 353	BRAPCSCRI NV9	70000000	70000	CDI + 4,7500 %	281	ÚNICA	16/04/2024	25/04/2028	CONX	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I21474 42	BRRBRACRI XH7	56239000	56239	CDI	463	1	15/09/2025	22/09/2032	HIGIENÓPO LIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I2150284	BRRBRACRI XI5	75000000	75000	CDI	463	2	15/09/2025	24/09/2029	HIGIENÓPOLIS	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I3740725	BRRBRACRI XL9	235000000	235000	IPCA + 12,0000 %	514	ÚNICA	24/09/2025	16/07/2040	MRV FLEX III	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA025007PT	BRRBRACR A7M1	900000000	900000	CDI + 0,4000 %	196	ÚNICA	15/09/2025	22/09/2033	SLC	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I4138643	BRRBRACRI XS4	18400000	18400	CDI + 4,0000 %	511	ÚNICA	29/09/2025	30/09/2030	JATAI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I2423667	BRRBRACRI XM7	28000000	28000	CDI + 2,5000 %	497	1	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Aval, Hipoteca, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I3351807		12000000	12000	CDI + 5,0000 %	497	2	18/09/2025	22/02/2028	PROJETO BRONZE	Adimplente	Fundo, Cessão Fiduciária de Direitos Creditorios, Alienação Fiduciária, Hipoteca, Aval
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA025008N8	BRRBRACR A7U4	189609000	189609	103,7500% CDI	201	1	15/10/2025	15/10/2030	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA025008N9	BRRBRACR A7V2	35665000	35665	CDI + 0,6000 %	201	2	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA025008NA	BRRBRACR A7W0	274726000	274726	14,1458%	201	3	15/10/2025	15/10/2032	3 TENTOS	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250086H	BRRBRACR A7C2	40000000	40000	CDI + 6,9900 %	184	1	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250086I		60000000	60000	CDI	184	2	10/09/2025	18/11/2030	BAUER	Adimplente	Sem Garantias

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I27359 44	BRRBRACRI XC8	74865000	74865000	IPCA + 10,7000 %	489	1	22/09/2025	17/07/2034	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I27394 34		24955000	24955000	IPCA + 9,4000 %	489	2	22/09/2025	15/07/2043	URBA 3T25	Adimplente	Seguro, Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H2609 820	BRRBRACR 00U7	25000000	25000	CDI + 7,0000 %	20	1	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros, Coobrigação
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			15000000	15000	Não há	20	2	12/08/2025	06/08/2029	GABRIEL	Adimplente	Coobrigação de Outros, Alienação Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I43017 28	BRRBRACRI XT2	34000000	34000	IPCA + 11,2500 %	519	ÚNICA	30/09/2025	25/07/2030	CASCAVEL	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I40837 48	BRRBRACRI HA5	88510000	88510	CDI + 1,2800 %	25	ÚNICA	26/09/2025	15/11/2026	ORIGEO V	Adimplente	Sem Garantias
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 08HR		375000000	375000	IPCA + 8,5000 %	193	ÚNICA	15/10/2025	15/10/2032	NARDINI	Adimplente	Sem Garantias
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAD5	BRRBRADB S1M1	800000000	800000	16,082%	25	ÚNICA	26/09/2025	29/08/2027	MOVIDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I47310 31	BRRBRACRI XV8	15000000	15000	IPCA + 10,0000 %	506	1	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I47310 32	BRRBRACRI XW6	20000000	20000	INCC-DI	506	2	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I47310 89		50000000	50000	INCC-DI	506	3	30/09/2025	16/09/2030	SIG LEBLON	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval
CR	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H8249 620	BRRBRACR 00X1	200000000	200000	CDI + 0,9000 %	24	ÚNICA	20/08/2025	23/08/2028	VIMASA	Adimplente	Aval

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25H5079 794	BRRBRACRI XB0	397000000	397000	IPCA + 11,5000 %	483	ÚNICA	28/08/2025	05/09/2029	YOU BTG	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I38486 79	BRRBRACRI XK1	155000000	15500	CDI + 3,5000 %	501	ÚNICA	29/09/2025	20/03/2028	PIIMO	Adimplente	Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25I25305 23	BRRBRACRI XJ3	140000000	140000	103,0000% CDI	504	ÚNICA	17/09/2025	25/09/2035	BBIG 2	Adimplente	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			0	0	CDI	513	1	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			0	0	Não há	513	2	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			0	0	Não há	513	3	15/10/2025	15/10/2030	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			0	0	IPCA	513	4	15/10/2025	15/10/2032	TENDA	Adimplente	Sem Garantias
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J24864 42	BRRBRACRI Y38	215000000	21500	CDI + 2,0000 %	527	1	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J24864 44	BRRBRACRI Y38	100000000	10000	CDI	527	2	10/10/2025	20/10/2031	CAHIMA	Adimplente	Fiança, Alienação Fiduciária de Imovel
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J28410 65	BRRBRACRI YD4	106800000	10680	IPCA + 9,7500 %	507	1	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J28410 95	BRRBRACRI YE2	186420000	18642	IPCA + 9,7501 %	507	2	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J28439 84	BRRBRACRI YF9	169400000	16940	9,7502%	507	3	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios,

													Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J28443 44	BRRBRACRI YG7	11753000	11753	IPCA + 9,7503 %	507	4	10/10/2025	19/08/2041	OBA	Adimplente	Aval, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imovel, Fundo
CRA	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	CRA0250 08NG	BRRBRACR A819	52500000	52500	CDI + 5,0000 %	202	ÚNICA	07/10/2025	28/11/2031	IRMAOS WALKER	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J25218 77	BRRBRACRI Y12	10000000	10000	32,25%	522	1	08/10/2025	10/04/2026	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J25228 80	BRRBRACRI Y20	10000000	10000	CDI + 6,5000 %	522	2	08/10/2025	12/04/2028	VIEIRA SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fundo, Cessão Fiduciária de Outros
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J30377 60	BRRBRACRI Y95	158851007	158851007	CDI + 3,0000 %	481	1	13/10/2025	15/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J30377 64	BRRBRACRI YA0	57452688	57452688	CDI + 3,0000 %	481	2	13/10/2025	14/10/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J30410 88	BRRBRACRI YB8	70000000	70000000	CDI + 3,0000 %	481	3	13/10/2025	16/09/2031	KRONOLOG	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J38374 65	BRRBRACRI YM5	52155000	52155	CDI + 1,5000 %	509	ÚNICA	16/10/2025	29/09/2032	LUCIO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Outros

CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J27375 76	BRRBRACRI Y79	80000000	80000	CDI + 3,3000 %	500	ÚNICA	20/10/2025	18/10/2033	GUERINI	Adimplente	Aval, Alienação Fiduciária de Imovel, Alienação Fiduciária de Outros, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J32231 02	BRRBRACRI Y53	89793000	89793	CDI + 4,6500 %	484	1	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J37528 68	BRRBRACRI Y61	17707000	17707	IPCA + 12,5000 %	484	2	14/10/2025	20/12/2040	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J37529 86		102500000	102500	IPCA + 12,5000 %	484	3	14/10/2025	21/10/2041	GVS - GS SOUTO	Adimplente	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Outros, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J36403 54	BRRBRACRI YK9	25000000	25000	CDI + 1,8000 %	537	1	20/10/2025	22/10/2040	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	25J36403 84	BRRBRACRI YL7	25000000	25000	CDI + 2,3000 %	537	2	20/10/2025	21/10/2030	CPSH II	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo, Seguro
CRI	OPEA SECURITIZA DORA S.A.			187000000	187000	CDI + 0,6000 %	485	ÚNICA	15/11/2025	15/11/2030	IBC	Adimplente	Alienação Fiduciária de Imovel
DEB	OPEA SECURITIZA DORA S.A.	RBRAC4	BRRBRADB S1L3	700000000	700000	15,8%	24	ÚNICA	29/09/2025	30/07/2029	VAMOS	Adimplente	Sem Garantias

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DF493C09-B520-4206-8086-D3CC59BEAB35

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI São Benedito - Termo de Securitização [V. Assinatura].pdf

Cliente - Caso: 1286/518

Envelope fonte:

Documentar páginas: 227

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Mariana Ferreira

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

mfrodrigues@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.224.113

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Mariana Ferreira

Local: DocuSign

30/10/2025 00:21:35

mfrodrigues@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

Israel Ramos Santos

israel.ramos@opea.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624

Assinatura

Assinado por:

5E04B2C37E9742E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.193.39.126

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-saf>

ewebrfb/dpc-acsafewebfb.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 30/10/2025 00:24:11

Visualizado: 30/10/2025 06:34:53

Assinado: 30/10/2025 06:35:18

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/03/2025 19:11:13

ID: e0d35e16-4451-43b1-a8d9-975dc6e6296c

JULIANA MARIA DE MEDEIROS

jmm@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805

DocuSigned by:

40BF0900BAC74F5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.113

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-saf>

ewebrfb/dpc-acsafewebfb.pdf

Enviado: 30/10/2025 00:24:12

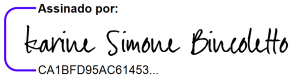
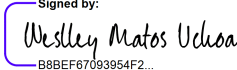
Visualizado: 30/10/2025 00:24:45

Assinado: 30/10/2025 00:25:17

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 30/10/2025 00:24:45

ID: 9842d26b-3420-4776-b4d4-c36dfdc6621d

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Karine Simone Bincoletto karine.bincoletto@opea.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35046030896	Assinado por:  CA1BFD95AC81453... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.47.27.196 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositori o/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.p df	Enviado: 30/10/2025 00:24:12 Visualizado: 30/10/2025 00:59:51 Assinado: 30/10/2025 01:00:22
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/10/2025 16:01:07 ID: a30ce525-f6d3-4ed9-8863-eb85014ff243		
Wesley Matos Uchoa wmu@vortx.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital, Login Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SAFEWEB RFB v5 Assunto: CN=WESLEY MATOS UCHOA:35727410843	Signed by:  B8BEF67093954F2... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 163.116.233.43 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-saf ewebfb/dpc-acsafewebfb.pdf	Enviado: 30/10/2025 00:24:13 Visualizado: 30/10/2025 07:14:46 Assinado: 30/10/2025 07:15:23
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 24/10/2025 16:21:34 ID: b58e8977-dcef-4017-b9b8-e023769b8380		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:24:13

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Bruno Henrique Navas de Carvalho bhnavas@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:24:13
Raphael Ricciardi Monteiro RRMonteiro@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:24:14
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/10/2025 00:24:14
Entrega certificada	Segurança verificada	30/10/2025 07:14:46
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/10/2025 07:15:23
Concluído	Segurança verificada	30/10/2025 07:15:27
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.



**PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DA 510ª (QUINQUAGÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA,
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA**



OPEA SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora – Código CVM

nº447

CNPJ n.º 02.773.542/0001-22

Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDO PELA

SÃO BENEDITO S.A.

CNPJ n.º 37.517.596/0001-01

Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde,
CEP 78.050-020, Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso

celebrado com a



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

como Agente Fiduciário



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 510ª (QUINQUAGÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA OPEA SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA SÃO BENEDITO S.A.

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

I. como securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, registrada na categoria "S1", perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o nº 477 com sede na Rua Hungria, nº 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora"); e

II. como agente fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário").

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário denominados, conjuntamente, como "Partes" ou, individualmente, como "Parte").

RESOLVEM celebrar este "*Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (Quinquagésima Décima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da OPEA Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Benedito S.A.*" ("Aditamento"), nos termos da Resolução CVM 160, da Lei 14.430, da Resolução CVM 60, da Resolução CMN 5.118, das demais disposições legais e regulamentares pertinentes e das cláusulas abaixo redigidas.

CONSIDERANDO QUE:

(A) a **SÃO BENEDITO S.A.**, sociedade anônima, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), em fase operacional, com sede na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01 ("Devedora") emitiu notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia fidejussória adicional, em série única, para colocação privada ("Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), nos termos do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.*", celebrado em 29 de outubro de 2025, entre a Devedora, a Securitizadora, conforme aditado pelo "*Primeiro Aditamento*



ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.", nesta data ("Termo de Emissão");

(B) a emissão das Debêntures insere-se no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultou na emissão dos Créditos Imobiliários, em série única, da 510ª (quinquagésima décima) Emissão da Emissora ("CRI"), aos quais os Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais foram vinculadas como lastro, na forma prevista no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510 (Quinquagésima Décima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Benedito S.A.*", celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário em 29 de outubro de 2025, conforme aditado pelo presente Aditamento ("Operação de Securitização" ou "Oferta" e "Termo de Securitização", respectivamente), de modo que os Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures foram vinculados exclusivamente ao patrimônio separado dos CRI;

(C) no âmbito da Operação de Securitização foi realizado o procedimento de coleta de intenções de investimento dos potenciais investidores nos CRI, com recebimento de reservas dos Investidores, por meio do qual o Coordenador Líder (conforme definido no Termo de Securitização) verificou a demanda do mercado pelos CRI, no qual foi definido a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais; ("Procedimento de Bookbuilding");

(D) até a presente data, os CRI ainda não foram subscritos nem integralizados, de forma que não há Titulares dos CRI objeto da Emissão, inexistindo, portanto, a necessidade de aprovação adicional da Emissora, da Devedora ou aprovação por Assembleia Especial para aprovar o quanto disposto neste Aditamento (conforme definido abaixo); e

(E) as Partes desejam aditar o Termo de Securitização para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* e realizar alterações correlatas, bem como corrigir erros de digitação.

1. DAS DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

2. DOS REQUISITOS

2.1. O presente Aditamento deverá ser registrado na B3 para fins de instituição do Regime Fiduciário de que trata o artigo 26, §1º, da Lei nº 14.430.



2.2. Este Aditamento será custodiado e guardado pela Instituição Custodiante, nos termos da Cláusula 3.7 do Termo de Securitização.

2.2.1. Este Aditamento, e seus respectivos anexos, deverão ser enviados ao Instituição Custodiante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua celebração, devendo a Emissora, portanto, entregar ao Custodiante 1 (uma) via assinada deste Aditamento.

3. ALTERAÇÕES

3.1. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) a necessidade de refletir no Termo de Securitização tal resultado, as Partes acordam em alterar as Cláusulas 4.2 item (vii) e 6.2 e do Termo de Securitização, que passam a vigorar com as seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo:

"4.2. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

(vii) Coleta de Intenções de Investimento: Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Devedora, a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, tendo sido observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding") ;

(...)

6.2 Remuneração dos CRI. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread (sobretaxa) de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, calculada durante o Período de Capitalização dos CRI, desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$



Sendo que:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI_k = Taxa DI_k, de ordem "k", expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:



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

onde:

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração dos CRI e a próxima data de pagamento da Remuneração dos CRI, sendo "DP" um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de Bookbuilding, em qualquer caso, observada a Taxa Piso e a Taxa Teto;

Observações:

- (a) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;*
- (b) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*
- (c) uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*
- (d) o fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;*
- (e) 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;*
- (f) para efeito de cálculo será considerada a Taxa DI, divulgada com 4 (quatro) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo dos CRI 1ª Série (exemplo: para pagamento dos CRI 1ª Série no dia 14 (quatorze), o DI considerado será o publicado no dia 10 (dez) pela B3 pressupondo-se que tanto os dias 14,13, 12, 11 e 10 são Dias Úteis."*

3.2. As Partes resolvem, ainda, excluir a Cláusula 8.4.1, item (iii), bem como alterar a Cláusula 8.4.1, item (ii), do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme redação abaixo:

"8.4.1.. (ii) Até o 1º (um) Dia Útil contado da data de Pagamento de Dividendos indicada na Comunicação de Pagamento dos Dividendos, a Securitizadora deverá conferir o extrato da Conta Vinculada, de forma a verificar a existência dos valores ali depositados, decorrentes de Pagamentos de Dividendos, bem como dos Investimentos Permitidos. A Securitizadora deverá, por conta e ordem da Devedora,



transferir referidos recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora Operacional 01, de forma a realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos, sendo certo que referida amortização deverá ser realizada de forma sequencial com base nas datas das parcelas de amortização dispostas no Anexo I deste Termo de Securitização, de maneira que a segunda parcela só passará a ser amortizada após a amortização integral da primeira parcela, e assim sucessivamente. Após a realização de cada Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos, as Partes deverão aditar o presente Termo de Securitização, sem necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para tanto, com o objetivo de atualizar o Anexo I ao presente Termo de Securitização.”

3.3. As Partes resolvem, ainda, alterar a Cláusula 9.2, (c), do Termo de Securitização, que passará a vigorar conforme redação abaixo:

*"9.2. Garantia das Notas Comerciais Escriturais: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão com relação às Notas Comerciais Escriturais e as assumidas pela Securitizadora relativas aos CRI, incluindo, mas sem limitação, **(a)** as obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais e aos CRI subscritos e integralizados e não resgatadas e dos demais encargos relativos a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; **(b)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como pela Securitizadora no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar as despesas decorrentes da Emissão, e quaisquer outras despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos; **(c)** eventuais despesas incorridas pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais e/ou no exercício de seus direitos relacionados à Emissão; e **(d)** as obrigações relativas ao Escriturador, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e aos demais prestadores de serviços da Emissão, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, dos CRI, do Termo de*



Emissão, do Termo de Securitização; ("Obrigações Garantidas Notas Comerciais Escriturais"), conforme aplicável serão constituídas, em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, as seguintes garantias ("Garantias")

[...]

*(c) (III.1) alienação fiduciária, sob condição suspensiva, pela Emitente, (a) da totalidade das quotas de titularidade da Emitente e de emissão da **SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.471.701/0001-98 ("SPE Baalbek") e da **SB CONSTRUÇÃO 05 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.575.488/0001-74 ("SPE Raízes", e, quando em conjunto com a SPE Baalbek, as "SPEs" e, ainda, as SPEs em conjunto com as Alienantes Imóveis, as "Garantidoras"; e (b) de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Emitente, durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPEs que sejam porventura atribuídas à Emitente, aos Avalistas ou a qualquer terceiro seja de que forma for, sendo eles novos sócios ou eventuais sucessores legais, incluindo, sem limitação, por meio de bonificações, desmembramentos ou grupamentos de quotas, consolidação, fusão, aquisição, permuta de quotas, reorganização societária, as quais, caso sejam emitidas, subscritas ou adquiridas, integrarão a garantia nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente"); (III.2) cessão fiduciária, pela Emitente, (a) dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emitente ou a qualquer terceiro em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital; e (b) de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, incluindo: (i) os pagamentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emitente, em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os respectivos direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração,*



devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital) ou reembolso de capital (quaisquer dessas hipóteses, "Pagamentos de Dividendos"), sendo certo que os recursos decorrentes dos Pagamentos de Dividendos, incluindo os recursos depositados na Conta Vinculada, em decorrência dos Investimentos Permitidos, deverão ser direcionados, pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 5.4.1 abaixo, conforme aplicável; e (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, a serem depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes das aplicações financeiras permitidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Investimentos Permitidos"); e (III.3) cessão fiduciária, pelas Alienantes Imóveis, dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (em conjunto, "Cessão Fiduciária"), nos termos previstos no "Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos das Quotas e Outras Avenças", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de alienante fiduciante, as Alienantes Imóveis, na qualidade de cedentes fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes, ("Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente)"

4. RATIFICAÇÃO

4.1. Todos os termos e condições do Termo de Securitização, que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são neste ato ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito na forma originalmente avençada. Adicionalmente, as Partes, neste ato, ratificam e renovam as declarações prestadas no Termo de Securitização.

4.2. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização ora aditado que não tenham sido objeto de alteração específica neste Segundo Aditamento.

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Os direitos da Emissora e do Agente Fiduciário previstos neste Aditamento e no Termo de Securitização e seus anexos **(i)** são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente os excluam; e **(ii)** só admitem renúncia por escrito e específica. O não exercício, total ou parcial, de qualquer direito decorrente deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização não implicará novação da obrigação ou renúncia ao respectivo direito por seu titular nem qualquer alteração aos termos deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização.

5.2. A tolerância e as concessões recíprocas **(i)** terão caráter eventual e transitório; e **(ii)** não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução, novação ou ampliação de qualquer poder, faculdade, pretensão ou imunidade da



Emissora e do Agente Fiduciário.

5.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores ou cessionários.

5.4. Caso quaisquer das disposições venha a ser julgada inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

5.5. Os Documentos da Operação constituem o integral entendimento entre a Emissora e o Agente Fiduciário a respeito da Oferta.

5.6. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações sociais e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos.

5.7. Exceto se de outra forma definidos neste Segundo Aditamento, os termos aqui utilizados em letra maiúscula, estejam no singular ou no plural, terão os mesmos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização.

6. LEI APLICÁVEL E FORO DE ELEIÇÃO

6.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação ao presente Aditamento, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, mesmo após o término ou a extinção deste Aditamento e/ou do Termo de Securitização por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que este Aditamento e/ou o Termo de Securitização, no todo ou em parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

6.2. A Emissora e o Agente Fiduciário comprometem-se a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada ao presente Aditamento, bem como aos demais Documentos da Operação.

6.3. A constituição, a validade e interpretação deste Aditamento, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, serão regidos de acordo com as leis substantivas e processuais da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste Aditamento. Fica expressamente proibida e renunciada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.



6.4. A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

6.5. A Emissora e o Agente Fiduciário reconhecem que as declarações de vontade das partes contratantes mediante assinatura digital presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, conforme admitido pelo artigo 10 e seus parágrafos da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001, em vigor no Brasil, reconhecendo essa forma de contratação em meio eletrônico, digital e informático como válida e plenamente eficaz, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito. Na forma acima prevista, o presente Aditamento e seus eventuais aditamentos, podem ser assinados digitalmente por meio eletrônico conforme disposto nesta Cláusula.

6.5.1. Este Aditamento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicada, ainda que uma ou mais partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este Aditamento em local diverso, o local de celebração deste Aditamento é, para todos os fins, a cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme indicado abaixo.

E, por estarem assim, justas e contratadas, a Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente instrumento digitalmente, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º, do Código de Processo Civil. Nos termos do artigo 63 do Código de Processo Civil, a eleição do foro aqui prevista é justificada por ser o domicílio de ao menos uma das Partes à época da celebração deste Termo de Securitização.

São Paulo, 11 de dezembro de 2025.

(as assinaturas seguem nas páginas seguintes)
(restante desta página intencionalmente deixado em branco)



Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (Quinquagésima Décima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela São Benedito S.A."

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 01577596024
CPF: 01577596024
Hora de assinatura: 12/12/2025 | 09:27:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
-----BEGIN X.509 CERTIFICATE-----
-----END X.509 CERTIFICATE-----

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO 35046030896
CPF: 35046030896
Data/Hora da Assinatura: 12/12/2025 | 15:05:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
-----BEGIN X.509 CERTIFICATE-----
-----END X.509 CERTIFICATE-----

Nome:

Cargo:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Signed By: WESLEY MATOS UCHOA 35727410843
CPF: 35727410843
Signing Time: 11/12/2025 | 23:38:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
-----BEGIN X.509 CERTIFICATE-----
-----END X.509 CERTIFICATE-----

Nome:

Cargo:

DocuSigned by
JULIANA MARIA DE MEDEIROS
Signed By: JULIANA MARIA DE MEDEIROS 4989330805
CPF: 4989330805
Signing Time: 12/12/2025 | 12:57:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
-----BEGIN X.509 CERTIFICATE-----
-----END X.509 CERTIFICATE-----

Nome:

Cargo:

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO VII

Termo de Emissão e Aditamento assinados

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

**TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS,
COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SÉRIE ÚNICA,
PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SÃO BENEDITO S.A.**

Celebrado por

SÃO BENEDITO S.A.

na qualidade de Emitente e Devedora

OPEA SECURITIZADORA S.A.

na qualidade de Securitizadora e subscritora das Notas Comerciais Escriturais

MARCOS ANTÔNIO MALUF

LEONARDO CHICRE MALUF

MMF INVESTIMENTOS LTDA.

na qualidade de Avalistas

Datado de
29 de outubro de 2025

TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SÃO BENEDITO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emitente,

SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 37.517.596/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso ("JUCEMAT"), sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") nº 5130002084-0, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Emitente");

e, de outro lado,

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais Escriturais" ou "Securitizadora");

e, na qualidade de avalistas,

MARCOS ANTÔNIO MALUF, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008.414-0 (SSP/MT), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 266.219.831-15 ("Sr. Marcos"), casado sob o regime de comunhão total de bens com a **ZEINA SABEH MALUF**, norte americana, empresária, portadora do Registro Nacional de Estrangeiros RNE V080795-9 ("Sra. Zeina"), ambos domiciliado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Av. Mário Palma, nº 268, Edifício Riviera Santa Rosa, apto 2901, Bairro Jardim Mariana, CEP 78.040-640;

LEONARDO CHICRE MALUF, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.144.472-0 (SSP/MT), inscrito no CPF/MF sob o nº 912.441.701-78, casado em regime de separação de bens, domiciliado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua Jose Haddad, nº 60, Edifício Riviera Duque de Caxias, Apto 1902, Bairro Duque de Caxias, CEP 78.043-298 ("Sr. Leonardo" e, quando em conjunto com o Sr. Marcos, os "Avalistas PF");

MMF INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, Sala 2-A, 4º andar, Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.637.306/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMAT, sob o NIRE nº 5120145618-6, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Avalista PJ" ou "MMF" e, quando em conjunto com os Avalistas PF, os "Avalistas");

e, ainda, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI").

Sendo a Emitente, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(a) a Emitente atua no setor imobiliário, tendo como objeto social (i) a realização de incorporação imobiliária e loteamentos; (ii) a administração de bens imóveis, locação de imóveis urbanos e rurais próprios; (iii) compra e venda de terrenos urbanos e rurais próprios; e (iv) participações em outras entidades como quotista, sócia e/ou acionista.;

(b) a Emitente tem interesse em realizar sua 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), para colocação privada junto à Securitizadora, em conformidade com este Termo de Emissão ("Emissão");

(c) a Emitente emitirá até 150.000 (cento e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais, em série única, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Notas Comerciais Escriturais");

(d) os recursos a serem captados por meio desta Emissão terão destinação imobiliária, a ser realizada pela Emitente na forma prevista neste Termo de Emissão, observado o disposto na Cláusula Terceira abaixo;

(e) a Securitizadora é uma companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM, regida pela Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e pelos artigos 18 e seguintes da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei 14.430"), e tem por objeto social, dentre outros, a subscrição, integralização e a posterior securitização de créditos imobiliários na forma do artigo 6º da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e dos artigos 20 e seguintes da Lei 14.430;

(f) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais Escriturais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(g) após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");

(h) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI"), de modo que, a Securitizadora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI como lastro para a sua 510ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários em série única, em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização") e nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(i) os CRI serão distribuídos por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático e sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder, com relação ao montante total da oferta dos CRI,

qual seja, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), observada a possibilidade da Distribuição Parcial dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização);

(j) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Notas Comerciais Escriturais;

(k) os CRI serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os "Titulares dos CRI");

(l) para fins deste Termo de Emissão, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) este Termo de Emissão, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; (v) o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); (vii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais (conforme previsto no Anexo IV do presente Termo de Emissão); (viii) o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (ix) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (x) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; (xi) o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (xii) a aprovação societária da Securitizadora e as Aprovações Societárias (conforme abaixo definido); (xiii) a lâmina da oferta dos CRI; (xiv) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); (xv) os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); e (xvii) os demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

(m) nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente e devera sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(n) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.;

RESOLVEM firmar o presente "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.*" ("Termo de Emissão"), nos termos do artigo

45 e seguintes da Lei nº 14.195, a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DAS AUTORIZAÇÕES

- 1.1.** Autorização da Emitente: A emissão das Notas Comerciais Escriturais pela Emitente, bem como a celebração deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia (conforme abaixo definido) e do “*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários 510ª (quingentésima décima) Emissão, em Série Única, da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*” (“Contrato de Distribuição”), serão realizadas com base nas deliberações da assembleia geral extraordinária da Emitente, conforme realizada em 29 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da Emitente”).
- 1.2.** Autorização da Avalista PJ: A outorga, pela MMF, do Aval (conforme definido abaixo), a assunção das obrigações previstas no presente Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos foram aprovadas na reunião de sócios da MMF, realizada em 29 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária da MMF” e, em conjunto com a Aprovação Societária da Emitente, as “Aprovações Societárias”).

2. DOS REQUISITOS

A Emissão será realizada em observância aos seguintes requisitos:

- 2.1.** A Emissão das Notas Comerciais Escriturais, para colocação privada, nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei 14.195, será realizada com observância aos requisitos abaixo.
- 2.2.** Dispensa de Registro na CVM e na ANBIMA
- 2.2.1.** A Emissão não será objeto de registro perante a CVM, uma vez que as Notas Comerciais Escriturais serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda ou colocação perante investidores, ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Emitente fica dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei do Mercado de Valores Mobiliários”).

2.2.2. A Emissão não será objeto de registro perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA"), uma vez que as Notas Comerciais Escriturais serão objeto de colocação privada, sem qualquer esforço de venda ou colocação perante investidores, ou intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição, razão pela qual a Emitente fica dispensada do registro de distribuição de que trata o "*Código de Ofertas Públicas*" e as "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", da ANBIMA, em vigor nesta data ("Código ANBIMA").

2.3. Arquivamento das Aprovações Societárias

2.3.1. A Aprovação Societária da Emitente e a Aprovação Societária da MMF serão arquivadas perante a JUCEMAT. A Emitente e/ou a MMF deverão protocolar as Aprovações Societárias perante respectivas as juntas comerciais competentes no prazo de até 3 (três) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva realização, sendo certo que o registro de que trata esta cláusula deverá ser efetivado em até 30 (trinta) Dias Úteis contados do referido protocolo, observado que tal prazo poderá ser prorrogado por igual período em caso de exigências por parte da respectiva junta comercial competente. A Emitente deverá enviar à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário: 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) das Aprovações Societárias, devidamente registradas perante a respectiva junta comercial competente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do deferimento do respectivo registro.

2.3.2. Não obstante o disposto acima o arquivamento das Aprovações Societárias perante as respectivas juntas comerciais competentes deverá ser concluído com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência à primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo).

2.4. Dispensa de Registro para Distribuição e Negociação

2.4.1. As Notas Comerciais Escriturais não serão depositadas ou registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário, custódia eletrônica ou liquidado em qualquer mercado organizado.

2.4.2. As Notas Comerciais Escriturais não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização.

2.5. Constituição e Registro das Garantias Reais

2.5.1. Nos termos dos artigos 129, 130, e 131 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, conforme alterada ("Lei de Registros Públicos"), o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas (conforme definido abaixo) e seus eventuais aditamentos deverão ser registrados, pela Emitente, às suas expensas, nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes, e a Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser averbada nas matrículas dos Imóveis perante os cartórios de registro de imóveis competentes, descritos nos referidos instrumentos, observados os prazos para protocolo e registro dos Contratos de Garantia previstos nos referidos instrumentos, obrigando-se a Emitente a enviar 1 (uma) via original física ou eletrônica (em formato .pdf), contendo a chancela digital, conforme aplicável, dos respectivos Contratos de Garantia e seus eventuais aditamentos, devidamente registrados, ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de obtenção dos referidos registros.

2.5.2. Não obstante o disposto acima, o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas perante os respectivos cartórios de registro de títulos e documentos, bem como a prenotação da Alienação Fiduciária de Imóveis perante as respectivas matrículas dos Imóveis junto aos cartórios de registro de imóveis competentes, deverão ser concluídos com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência à primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo).

2.6. Registro e Custódia Eletrônica

2.6.1. As Notas Comerciais Escriturais serão registradas junto à **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, acima qualificada ("Escriturador"), na qualidade de responsável pela escrituração, nos termos do artigo 51 da Lei 14.195, para fins de registro em nome da Titular das Notas Comerciais Escriturais, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento previstos neste Termo de Emissão realizada pela Emitente diretamente a Titular das Notas Comerciais Escriturais por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED).

3. DO OBJETO SOCIAL DA EMITENTE E DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3.1. Objeto Social da Emitente. A Emitente tem por objeto social (i) a realização de incorporação imobiliária e loteamentos; (ii) a administração de bens imóveis, locação de imóveis urbanos e rurais próprios; (iii) compra e venda de terrenos urbanos e rurais próprios; e (iv) participações em outras entidades

como quotista, sócia e/ou acionista.

- 3.2.** Operação de Securitização. A emissão das Notas Comerciais Escriturais insere-se no contexto da Operação de Securitização, de modo que, a totalidade dos créditos decorrentes destas Notas Comerciais Escriturais está vinculada aos Créditos Imobiliários.
- 3.3.** Número da Emissão. A Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais da Emitente.
- 3.4.** Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão"), observada a possibilidade da Distribuição Parcial dos CRI.
- 3.5.** Séries. A Emissão será realizada em série única.
- 3.6.** Garantia das Notas Comerciais Escriturais: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão com relação às Notas Comerciais Escriturais e as assumidas pela Securitizadora relativas aos CRI, incluindo, mas sem limitação, **(a)** as obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais e aos CRI subscritos e integralizados e não resgatadas e dos demais encargos relativos a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; **(b)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como pela Securitizadora no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar as despesas decorrentes da Emissão, e quaisquer outras despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos; **(c)** eventuais despesas incorridas pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais e/ou

no exercício de seus direitos relacionados à Emissão; e **(d)** as obrigações relativas ao Escriturador, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e aos demais prestadores de serviços da Emissão, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, dos CRI, do Termo de Emissão, do Termo de Securitização; ("Obrigações Garantidas Notas Comerciais Escriturais"), conforme aplicável serão constituídas, em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, as seguintes garantias ("Garantias"):

- (I)** garantia fidejussória, prestada na forma de aval pelos Avalistas, que, neste ato, obrigam-se, independentemente de qualquer pretensão, ação, disputa ou reclamação que a Emitente venha a ter ou exercer em relação às suas obrigações, a pagar, de forma solidária e incondicional, sem qualquer benefício de ordem, a totalidade dos valores devidos sob o presente Termo de Emissão, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito enviada pela Securitizadora informando acerca do inadimplemento ("Aval");
- (II)** alienação fiduciária pela Emitente, pela **SM EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.212.452/0001-13 ("SM Empreendimentos") e pela **PARK LIBANO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.350.830/0001-41 ("Park Libano") e, quando em conjunto com a Emitente e a SM Empreendimentos, as "Alienantes Imóveis") de imóveis urbanos, residenciais e comerciais ("Imóveis Garantia"), nos termos previstos nos respectivos *"Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças"*, a serem celebrados entre a Emitente, na qualidade de interveniente anuente, conforme o caso, a Securitizadora e as Alienantes Imóveis ("Alienação Fiduciária de Imóveis" e "Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis", respectivamente); e
- (III)** (III.1) alienação fiduciária, sob condição suspensiva, pela Emitente, **(a)** da totalidade das quotas de titularidade da Emitente e de emissão da **SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.471.701/0001-98 ("SPE Baalbek") e da **SB CONSTRUÇÃO 05 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.575.488/0001-74 ("SPE Raízes"), e, quando em conjunto com a SPE Baalbek, as "SPEs" e, ainda, as SPEs em conjunto com as

Alienantes Imóveis, as "Garantidoras"); e **(b)** de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Emitente, durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPEs que sejam porventura atribuídas à Emitente, aos Avalistas ou a qualquer terceiro seja de que forma for, sendo eles novos sócios ou eventuais sucessores legais, incluindo, sem limitação, por meio de bonificações, desmembramentos ou grupamentos de quotas, consolidação, fusão, aquisição, permuta de quotas, reorganização societária, as quais, caso sejam emitidas, subscritas ou adquiridas, integrarão a garantia nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente"); e (III.2) cessão fiduciária, pela Emitente, **(a)** dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emitente ou a qualquer terceiro em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital; e **(b)** de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, incluindo: (i) os pagamentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emitente, em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os respectivos direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital) ou reembolso de capital (quaisquer dessas hipóteses, "Pagamentos de Dividendos"), sendo certo que os

recursos decorrentes dos Pagamentos de Dividendos, incluindo os recursos depositados na Conta Vinculada, em decorrência dos Investimentos Permitidos, deverão ser direcionados, pelo Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 5.4.1 abaixo, conforme aplicável; e (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, a serem depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes das aplicações financeiras permitidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária ("Investimentos Permitidos" e "Cessão Fiduciária", respectivamente), nos termos previstos no "*Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos das Quotas e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de alienante fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes, ("Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs" e "Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas", respectivamente).

3.7.O Aval referido no item "(i)" acima é prestado pelos Avalistas, em caráter irrevogável e irretratável até a quitação integral das Obrigações Garantidas. O Aval permanecerá válido e plenamente eficaz, em caso de aditamentos, alterações e quaisquer outras modificações das condições fixadas neste Termo de Emissão, bem como em caso de qualquer limitação ou incapacidade da Emitente, inclusive seu pedido de recuperação extrajudicial, pedido de recuperação judicial ou falência.

3.7.1. Neste ato, e na melhor forma de direito, a Sra. Zeina, qualificada no preâmbulo deste instrumento, outorga, para os fins do artigo 1.647 do Código Civil, autorização uxória a seu cônjuge, Sr. Marcos, com quem é casada sob o regime de comunhão universal de bens, para que este outorgue garantia fidejussória, na forma de Aval, nos termos deste Termo de Emissão ("Outorga Uxória").

3.7.2. Os Avalistas renunciam direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive, para fins de declaração de vencimento antecipado da dívida representada por este Termo de Emissão, ao benefício que lhes é atribuído por força do artigo 333, parágrafo único, do Código Civil, podendo, a qualquer tempo, serem chamados para honrar as obrigações assumidas.

3.7.3. Os Avalistas se comprometem a não cobrar, receber ou de qualquer

outra forma demandar da Emitente o pagamento de qualquer valor pago em decorrência deste Aval, seja por sub-rogação ou a qualquer outro título, enquanto todas as importâncias que forem devidas pela Emitente não tenham sido integralmente pagas.

3.7.4. Caso os Avalistas recebam qualquer pagamento da Emitente em decorrência do Aval aqui prestado, os Avalistas receberão referidos valores em caráter fiduciário e se comprometem a, após notificação da Securitizadora acerca da existência de valores pendentes de pagamento, transferir para a Conta Centralizadora (conforme abaixo definido) os valores devidos, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, a contar do recebimento da referida notificação, sendo que tais recursos deverão ser utilizados exclusivamente para o adimplemento dos CRI.

3.7.5. O Aval poderá ser executado e exigido pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação das Obrigações Garantidas.

3.7.6. Todo e qualquer pagamento realizado pelos Avalistas em relação ao Aval ora prestado será efetuado de modo que o Titular de Notas Comerciais Escriturais receba dos Avalistas os valores que seriam pagos caso o pagamento fosse efetuado pela própria Emitente, ou seja, livre e líquido de quaisquer tributos, impostos, taxas, contribuições de qualquer natureza, encargos ou retenções, presentes ou futuros, bem como de quaisquer juros, multas ou demais exigibilidades fiscais, devendo as Avalistas pagarem as quantias adicionais que sejam necessárias.

3.7.7. Os Avalistas declaram ter lido e concordam em sua integridade, com o disposto nesse Termo de Emissão, estando cientes dos termos e condições do Aval prestado e das Notas Comerciais Escriturais. Dessa forma, nenhuma objeção ou oposição da Emitente poderá ser admitida ou invocada pelos Avalistas com o objetivo de escusar-se do cumprimento de suas obrigações.

3.7.8. O presente Aval extinguir-se-á automaticamente após o total e eficaz cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas. Sendo certo que, caso quaisquer das obrigações pecuniárias assumidas pela Emitente, no âmbito dos Documentos da Operação, seja quitada pelos Avalistas, na condição de coobrigados, solidariamente com a Emitente, os mesmos poderão, somente após a quitação integral das Obrigações Garantidas, ajuizar de ação de regresso contra a Emitente, nos termos do parágrafo 1º do artigo 899 do Código Civil.

3.7.9. A MMF pertence ao mesmo grupo econômico da Emitente, de forma

que possui interesse econômico no resultado da operação, beneficiando-se indiretamente da mesma.

3.7.10. Com base nas demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido consolidado da MMF é de R\$ 571.879.554,00 (quinhentos e setenta e um milhões, oitocentos e setenta e nove mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais).

3.8. Venda dos Imóveis Garantia. A Emitente poderá solicitar à Securitizadora a liberação de qualquer dos Imóveis Garantia, alienados pelas Alienantes Imóveis, com objetivo de alienação a terceiros, obrigando-se a Securitizadora a comparecer ao respectivo instrumento de venda e compra, na qualidade de anuente quitante ou emitir o competente termo de liberação, conforme seja indicado pela Emitente, observado o disposto nas Cláusulas abaixo, sendo certo que, para que a alienação, bem como a liberação do respectivo Imóvel Garantia sejam realizadas, as condições abaixo devem ser integral e cumulativamente observadas:

- (i) a Emitente, em conjunto com a respectiva Alienante Imóveis, deverá comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito da intenção de alienar o(s) respectivo(s) Imóvel(eis) Garantia, e essa comunicação deverá conter a identificação do(s) Imóvel(eis) Garantia a serem alienados e o valor de transação;
- (ii) a Emitente, as Avalistas e as Alienantes Imóveis devem estar adimplentes com todas as suas obrigações assumidas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação;
- (iii) o Valor de Venda do(s) Imóvel(eis) Garantia deverá ser igual ou superior ao valor estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo facultado à Emitente depositar a diferença na Conta Centralizadora, em caso de venda por valor inferior ao acima disposto;
- (iv) o respectivo instrumento de venda e compra deverá conter cláusulas claras no sentido de que o(s) respectivo(s) Imóvel(eis) Garantia está(ão) alienado(s) fiduciariamente em benefício da Securitizadora e, em razão disso, todo e qualquer pagamento relacionado à compra do(s) Imóvel(eis) Garantia deve ser feito na Conta Centralizadora, em benefício da Securitizadora, inclusive para fins de baixa da garantia e de realização da Amortização Extraordinária Compulsória (conforme definido abaixo), de forma que o respectivo adquirente tenha ciência inequívoca de que o respectivo pagamento somente será considerado válido se realizado diretamente na Conta Centralizadora; e

- (v) a Emitente deverá comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito de eventual rescisão de instrumento de venda e compra que seja celebrado nos termos aqui dispostos.

3.8.1. Observada a Amortização Extraordinária Compulsória, as Partes concordam que a liberação da Garantia que recai sobre cada Imóvel Garantia pela Securitizadora, deverá ocorrer apenas mediante: (i) recebimento do valor total de venda, à vista, do respectivo Imóvel Garantia na Conta Centralizadora, observado o Valor de Venda (conforme definido abaixo), mesmo que tenha havido entre a Emitente e o respectivo adquirente de cada Imóvel Garantia qualquer negociação de pagamento a prazo ou de qualquer outra forma; ou (ii) da celebração de contrato de financiamento com instituição financeira de primeira linha, que contenha previsões claras no sentido de que todo e qualquer pagamento relacionado à compra do(s) respectivo(s) Imóvel(eis) Garantia deverá ser feito na Conta Centralizadora, em benefício da Securitizadora.

3.8.2. Sem prejuízo do acima disposto, para a liberação dos gravames incidentes sobre os Imóveis Garantia, é facultado à Emitente, depositar recursos próprios na Conta Centralizadora no montante correspondente ao valor do Imóvel Garantia previsto no respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

3.8.3. Uma vez depositado o Valor de Venda na Conta Centralizadora, a Securitizadora deverá celebrar e entregar à respectiva fiduciante do Imóvel Garantia o termo de liberação do referido imóvel em até 30 (trinta) dias contados do depósito aqui mencionado.

3.8.4. Valor de Venda. As Partes concordam que o valor da venda de cada um dos Imóveis deverá ser igual ou superior ao valor estabelecido no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis ("Valor de Venda"), observado que, se por qualquer razão a venda de alguma Imóvel ocorrer em valor inferior ao aqui previsto, a Emitente deverá complementar, à vista, previamente ao ato da assinatura do instrumento de compra e venda ou da liberação da garantia, com recursos próprios, a diferença entre o valor efetivo da venda e o valor estabelecido no respectivo Contrato de Garantia

4. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

4.1. Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o dia 28 de novembro de 2025 ("Data de

Emissão").

- 4.2.** Forma, Tipo e Comprovação da Titularidade das Notas Comerciais Escriturais. As Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195 sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador.
- 4.3.** Local de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Escriturais será o município de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.
- 4.4.** Local de Pagamento. Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente e/ou pelos Avalistas, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados **(i)** pela Emitente, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e aos Encargos Moratórios (conforme definidos a seguir), por meio do Escriturador e/ou diretamente, por meio de depósito na Conta Centralizadora; ou **(ii)** pelos Avalistas, por meio do Escriturador e/ou diretamente, por meio de depósito na Conta Centralizadora.
- 4.5.** Subscrição e Integralização das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI. Será permitida a subscrição dos CRI, e consequentemente das Notas Comerciais, com ágio ou deságio, que poderá ocorrer a exclusivo critério do Coordenador Líder, inclusive, mediante a verificação de uma ou mais das seguintes condições objetivas de mercado incluindo, mas não se limitando a: (i) alteração da taxa SELIC, (ii) alteração das taxas de juros dos títulos do tesouro nacional, ou (iii) alteração na Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado de forma igualitária à totalidade dos CRI (e, consequentemente, à totalidade das Notas Comerciais) integralizados em cada Data de Integralização dos CRI, nos termos do artigo 61 da Resolução CVM 160, e observado, ainda, que, neste caso, a Devedora receberá, na respectiva data de integralização das Notas Comerciais, o mesmo valor que receberia caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário das Notas Comerciais.
- 4.6.** Destinação de Recursos. Os recursos líquidos obtidos por meio da Emissão das Notas Comerciais Escriturais serão destinados pela Emitente e/ou por suas sociedades controladas ("Sociedades") para o pagamento de despesas e gastos de natureza imobiliária relacionados à construção, reforma e/ou aquisição dos empreendimentos descritos no Anexo V deste Termo de Emissão

(“Imóveis Destinação de Recursos” e “Destinação dos Recursos”, respectivamente).

4.6.1. Os recursos acima mencionados serão utilizados pelas Sociedades, por meio de transferência da Emitente para as Sociedades, mediante: (i) aumento de capital das Sociedades; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital — AFAC das Sociedades; (iii) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; (iv) mútuos *intercompany*; ou (iv) qualquer outra forma permitida em lei.

4.6.2. Em atendimento ao disposto na Resolução CMN 5.118, os recursos líquidos captados por meio desta Emissão não poderão ser direcionados pela Emitente e/ou pelas Sociedades em operações imobiliárias cuja contraparte seja parte relacionada à Emitente e/ou às Sociedades, observado que a expressão “parte relacionada” aqui referida terá o significado a ela atribuído no respectivo Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, recepcionado pela CVM. As Partes reconhecem que a obrigação descrita nesta Cláusula deverá ser observada, salvo caso haja superveniência de decisão ou regramento emitido por autoridade competente que dispense esta exigência.

4.6.3. A Emitente e os Avalistas PJ declaram estar aptos a figurar como devedora e avalistas dos CRI, nos termos da Resolução CMN 5.118, cumprindo com todos os requisitos estabelecidos na referida resolução, incluindo: (a) ter o setor imobiliário como principal atividade, sendo tal setor responsável por mais de 2/3 (dois terços) de sua receita consolidada, apurada conforme determinado pela regulamentação aplicável; (b) não ser instituição financeira ou entidade autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, entidade integrante de conglomerado prudencial, ou sua respectiva Controlada; e (c) destinar os recursos obtidos com a Emissão em conformidade com a Resolução CMN 5.118. Em caso de vencimento antecipado e/ou resgate antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emitente permanecerá obrigada a: (i) aplicar os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão, até a data de vencimento original dos CRI ou até que se comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos captados por meio da presente Emissão, o que ocorrer primeiro; e (ii) prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI acerca da Destinação dos Recursos e seu status, nos termos deste Termo de Emissão, incluindo o pagamento devido ao Agente Fiduciário dos CRI.

4.6.4. O cronograma indicativo constante no Anexo VI deste Termo de Emissão é meramente tentativo e estimativo, de modo que, caso, por qualquer motivo, ocorra qualquer atraso ou antecipação do cronograma

indicativo não será necessário notificar o Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora, tampouco será necessário aditar o presente Termo de Emissão e/ou o Termo de Securitização, e não restará configurada qualquer hipótese de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais ou resgate antecipado dos CRI.

4.6.5. A porcentagem final destinada a cada Imóvel Destinação dos Recursos poderá ser alterada a qualquer tempo, independentemente da anuência prévia da Securitizadora ou dos Titulares dos CRI, sendo que, neste caso, tal alteração deverá ser comunicada por escrito ao Agente Fiduciário dos CRI e a Securitizadora e deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, de forma a prever o novo percentual para cada Imóvel Destinação dos Recursos, a ser celebrado até 6 (seis) meses antes da Data de Vencimento dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.6.6. A Emitente deverá prestar contas ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia a Securitizadora, sobre a Destinação dos Recursos semestralmente, a partir da primeira Data de Integralização, todo dia 05 (cinco) dos meses de abril e outubro de cada ano ("Período de Verificação"), por meio do envio de relatório substancialmente na forma do Anexo III do Termo de Emissão ("Relatório de Verificação"), sendo o primeiro devido em 05 de abril de 2026, o segundo em 05 de outubro de 2026 e assim sucessivamente, informando o valor total dos recursos oriundos da Emissão efetivamente destinado pela Emitente durante o Período de Verificação imediatamente anterior a data do respectivo Relatório de Verificação, acompanhado de (i) da cópia do instrumento de aquisição, do(s) comprovante(s) de pagamento do preço de aquisição e matrícula atualizada comprovando a aquisição; e (ii) cópia das notas fiscais e seus arquivos XML de autenticação das notas fiscais e do(s) comprovante(s) de pagamento dos materiais necessários para construção e reforma. Exclusivamente, caso a destinação aos Imóveis Destinatários seja realizada via operação societária da Emitente para as proprietárias dos respectivos Imóveis Destinatários, incluindo, mas não se limitando, aumento de capital, Adiantamento para Futuro Aumento de Capital — AFAC e/ou subscrição de novas quotas, a Emitente deverá apresentar, ainda cópia do(s) ato(s) societário(s) relativo(s) ao (a) aumento de capital das Sociedades; (b) adiantamento para futuro aumento de capital — AFAC das Sociedades; (c) subscrição de quotas ou ações de emissão das Sociedades; ou (d) qualquer outra forma permitida em lei, e respectivo(s) comprovante(s) de transferência dos recursos da Emitente as Sociedades, cópia das demonstrações financeiras e/ou balanços e/ou extratos que demonstrem as transferências pela Emitente para tais Sociedades.

4.6.7. Adicionalmente, sempre que for solicitado pelo Agente Fiduciário dos

CRI e/ou pela Securitizadora, em razão do questionamento de qualquer um dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores, a Emitente deverá apresentar documentos comprobatórios adicionais da Destinação dos Recursos para os Imóveis Destinação dos Recursos eventualmente solicitados, tais como cópia das notas fiscais, faturas, comprovante de pagamento, demonstrativos contábeis que demonstrem a correta Destinação dos Recursos, atos societários, em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da referida solicitação ou em prazo inferior caso necessário para atender a determinação dos órgãos reguladores e/ou fiscalizadores ("Documentos Comprobatórios"), sendo certo que o Agente Fiduciário dos CRI deverá notificar a Emitente a respeito de qualquer questionamento de órgão reguladores e/ou fiscalizadores até o Dia Útil subsequente ao do seu recebimento.

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

4.6.9. A Emitente será a responsável pela custódia e guarda dos documentos encaminhados da Destinação dos Recursos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emitente da Emissão.

4.6.10. A qualquer tempo, até a data de vencimento dos CRI, a Emitente poderá inserir novos imóveis de titularidade das SPEs ou de outras sociedades de propósito específico controladas pela Emitente, para que sejam também objeto de Destinação dos Recursos. A inserção de novos imóveis será refletida por meio de aditamento ao presente Termo de Emissão e ao Termo de Securitização, sendo que a formalização de tal aditamento deverá ser realizada anteriormente à alteração da destinação de recursos em questão.

4.6.11. A Titular das Notas Comerciais Escriturais e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da Destinação dos Recursos aqui estabelecida.

4.6.12. O Agente Fiduciário dos CRI verificará semestralmente a Destinação dos Recursos nos termos previstos nesta Cláusula 4.5, bem como compromete-se a, ao longo da vigência dos CRI, desempenhar as funções

previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17, sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações previstas nos Documentos da Operação, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens, na forma do inciso II do artigo 11 da Resolução CVM 17, envidando os seus melhores esforços para obtenção da documentação necessária da Destinação dos Recursos.

4.6.13. Uma vez comprovada a aplicação integral dos recursos oriundos da Emissão, nos termos do presente Termo de Emissão, a Emitente ficará desobrigada com relação as comprovações de que trata esta Cláusula assim como o Agente Fiduciário dos CRI ficará desobrigado com relação a verificação de que trata esta Cláusula.

4.7. Conversibilidade. As Notas Comerciais Escriturais não são conversíveis em ações da Emitente.

4.8. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto neste Termo de Emissão, as Notas Comerciais Escriturais terão prazo de 2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias corridos a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 11 de julho 2031 ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado Total (conforme definido abaixo), do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e deste Termo de Emissão.

4.9. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Notas Comerciais Escriturais será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.10. Quantidade de Notas Comerciais Escriturais Emitidas. Serão emitidas até 150.000 (cento e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais, observada a possibilidade da Distribuição Parcial.

4.11. Distribuição Parcial. Será admitida distribuição parcial das Notas Comerciais Escriturais, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160, desde que haja a colocação de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Notas Comerciais Escriturais, totalizando o valor de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ("Montante Mínimo"). Caso o Montante Mínimo seja atingido e não seja distribuída a totalidade das Notas Comerciais Escriturais até o final do prazo de colocação das Notas Comerciais Escriturais, as Notas Comerciais Escriturais que não forem colocadas junto aos Investidores Qualificados no âmbito da Oferta, serão canceladas pela Emitente ("Distribuição Parcial").

4.12. Vinculação à Operação de Securitização de Créditos Imobiliários dos CRI.

Tendo em vista a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, a Emitente tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a subscrição e integralização das Notas Comerciais Escriturais pela Securitizadora, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 24 e seguintes da Lei 14.430, todos e quaisquer recursos devidos a Securitizadora, em decorrência de sua titularidade das Notas Comerciais Escriturais e dos Créditos Imobiliários, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos respectivos titulares dos CRI ("Titulares dos CRI") e não estarão sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação decorrentes de eventuais obrigações contratadas entre Emitente e Securitizadora.

4.12.1. Os recursos depositados na conta corrente nº 12429-0, na agência 0001 do Opea Sociedade de Crédito Direto S.A. (nº 535), de titularidade da Securitizadora ("Conta Centralizadora"), inclusive o Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), estarão abrangidos pelo regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que sendo aplicados pela Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI e, portanto, titular da Conta Centralizadora, nos instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sendo vedada a aplicação de recursos no exterior, bem como a contratação de derivativos, exceto, neste último caso se realizado exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial ("Investimentos Permitidos"), não sendo a Securitizadora, na qualidade de emissora e securitizadora dos CRI, responsável por qualquer garantia mínima de rentabilidade.

4.13. Classificação de Risco. Não será contratada agência de classificação de risco para atribuir *rating* às Notas Comerciais Escriturais.

4.14. Liberação de Recursos. Os recursos de integralização dos CRI depositados na Conta Vinculada serão utilizados pela Securitizadora, por conta e ordem do Emitente, para (i) pagamento das Despesas Iniciais; (ii) constituição do Fundo de Despesas, no Valor Inicial do Fundo de Despesas; e (iii) realização dos pagamentos previstos na Cascata de Pagamento (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas). O montante que sobejar após os referidos descontos aqui citados será utilizado pela Securitizadora para

realizar a integralização das Notas Comerciais Escriturais, desde que cumpridas (ou renunciadas pelos Titulares de CRI por meio de documento escrito assinado no ato da subscrição ou por meio de Assembleia Geral de Titulares do CRI) as seguintes condições suspensivas, em caráter integral e cumulativo, conforme verificado pela Securitizadora ("Condições de Liberação"):

(i) cumprimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização;

(ii) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e obtenção de aprovações necessárias para tanto, bem como à e a respectiva validação das assinaturas digitais em conformidade com a regulamentação ICP-Brasil no Verificador de Conformidade do Padrão de Assinatura Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI – Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, caso os documentos sejam assinados de forma digital;

(iii) subscrição e integralização dos CRI;

(iv) fornecimento, pela Emitente e pelos Avalistas, ao Titular das Notas Comerciais Escriturais, de todas as informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas para atender aos requisitos da Emissão;

(v) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Emitente condição fundamental de funcionamento;

(vi) não ocorrência de um Efeito Adverso Relevante;

(vii) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, socioambiental, contabilidade, risco, compliance e comitê de crédito, além de regras internas da organização;

(viii) emissão de opinião legal pelos assessores legais da Emitente e do Coordenador Líder, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder e sem restrições, e direcionada ao Coordenador Líder;

(ix) recebimento, pela Securitizadora, da redação final do parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado por assessor jurídico da Emitente, com recursos do Patrimônio Separado, em termos satisfatórios à Securitizadora; e

(x) aperfeiçoamento da Condição Suspensiva (conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas) prevista no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas.

4.14.1. A liberação dos recursos das integralizações da Conta Centralizadora, pela Securitizadora, será realizada para uma conta de livre movimentação da Emitente, (a) no mesmo Dia Útil, caso o recebimento na Conta Centralizadora ocorra até às 15:00; ou (b) em até 1 (um) Dia Útil, caso o recebimento na Conta Centralizadora, ocorra após às 15:00.

4.15. Atualização Monetária das Notas Comerciais Escriturais. O Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais não será atualizado monetariamente.

4.16. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* (sobretaxa) a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Piso”) e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa Teto”), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, desde a Primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), exclusive (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”).

4.16.1. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais

devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de *spread* calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Fator DI} \times \text{Fator Spread})$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI_k = Taxa DI_k, de ordem "k", expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e a próxima data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, sendo "DP" um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.

Spread = taxa de juros fixa, não expressa em percentual, informada com 4 (quatro) casas decimais a ser definida no Procedimento de *Bookbuilding*, em qualquer caso, observada a Taxa Piso e a Taxa Teto;

Observações:

(a) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(b) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(c) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(d) O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(e) 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;

(f) o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais Escriturais - CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>); e

(g) Para efeito do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) dia anterior à data do cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração das

Notas Comerciais Escriturais no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo será a publicada no final do dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13 a 15 são Dias Úteis.

4.16.2. Para (i) o 1º (primeiro) "Período de Capitalização", considerar-se-á o intervalo de tempo que se inicia na Primeira Data de Integralização (inclusive) e termina na 1ª (primeira) Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); e (ii) para os demais "Períodos de Capitalização", considerar-se-á o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive) e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais para o período em questão (exclusive), sendo certo que cada Período de Capitalização sucede o anterior, sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento ou a data do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso.

4.16.2.1. Exclusivamente no 1º (primeiro) Período de Capitalização das Notas Comerciais Escriturais, deverá ser capitalizado ao "Fator de Juros" um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 2 (dois) Dias Úteis que antecede a Data de Integralização dos CRI. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do "Fator DI" e do "Fator Spread", acima descritas.

4.16.3. Observado o disposto abaixo, se, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais previstas neste Termo de Emissão e, consequentemente, dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Taxa DI não estiver disponível, será utilizado, em sua substituição, a última Taxa DI divulgada oficialmente até a data do cálculo, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emitente, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI, quando da divulgação posterior da Taxa DI.

4.16.4. Caso a Taxa DI deixe de ser divulgada por prazo superior a 30 (trinta) dias, ou caso seja extinta, ou haja a impossibilidade legal de aplicação da Taxa DI para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar do final do prazo de 30 (trinta) dias acima mencionado ou do evento de extinção ou inaplicabilidade, conforme o caso, convocar assembleia geral de Titulares dos CRI, de acordo com as disposições previstas no Termo de Securitização ("Assembleia Geral de Titulares dos CRI"), para deliberar, em comum acordo com a Emitente e com a Securitizadora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e,

consequentemente, dos CRI, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmo níveis da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, observado que, por se tratar de operação estruturada para a emissão dos CRI, a decisão da Securitizadora deverá ser tomada única e exclusivamente conforme definido na Assembleia Geral de Titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais previstas neste Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Emitente, a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais para as Notas Comerciais Escriturais.

4.16.5. Caso a Taxa DI volte a ser divulgada antes da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI, exceto se ocorrer a impossibilidade de aplicação da Taxa DI por proibição legal e/ou judicial, referida Assembleia Geral de Titulares dos CRI não será realizada, e a Taxa DI, a partir da data de sua divulgação, passará a ser novamente utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, previstas neste Termo de Emissão.

4.16.6. Caso a Assembleia Geral de Titulares dos CRI não seja instalada em primeira ou em segunda convocações ou, se instalada, não haja acordo sobre o novo parâmetro da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais entre a Emitente, a Securitizadora e os Titulares dos CRI, observado o quórum disposto no Termo de Securitização, a Emitente se obriga, desde já, a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com seu consequente cancelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima ou da data em que a Assembleia Geral de Titulares dos CRI prevista acima deveria ter ocorrido em segunda convocação, ou ainda, em prazo superior que venha a ser definido em comum acordo em referida assembleia, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data em que ocorrer o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo resgate, sem qualquer penalidade ou prêmio de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais previstas neste Termo de Emissão, será utilizado, para apuração da Taxa DI, a última Taxa DI divulgada oficialmente.

- 4.17.** Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Sem prejuízo do pagamento em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado, de Amortização Extraordinária Facultativa, da Amortização Extraordinária Obrigatória e/ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, nos termos previstos neste Termo de Emissão, a Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será paga mensalmente, conforme datas indicadas na tabela constante do Anexo II do presente Termo de Emissão, até a Data de Vencimento (sendo cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais uma "Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais").
- 4.18.** Amortização do Principal. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, de resgate antecipado total decorrente de Oferta de Resgate Antecipado Total, de Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, de Amortização Extraordinária Facultativa e da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos neste Termo de Emissão e na legislação aplicável, o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais será amortizado em 04 (quatro) parcelas, conforme datas indicadas na tabela constante do Anexo II do presente Termo de Emissão, até a Data de Vencimento ("Amortização das Notas Comerciais Escriturais").
- 4.19.** Os pagamentos referentes às Notas Comerciais Escriturais e a quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente e/ou pelos Avalistas, nos termos deste Termo de Emissão, serão realizados **(i)** pela Emitente, no que se refere a pagamentos referentes ao Valor Nominal Unitário, à Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e aos Encargos Moratórios (conforme definidos a seguir), por meio do Escriturador e/ou diretamente, por meio de depósito na Conta Centralizadora; ou **(ii)** pelos Avalistas, por meio do Escriturador e/ou diretamente, por meio de depósito na Conta Centralizadora.
- 4.20.** Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data do vencimento da respectiva obrigação não for em um Dia Útil, sem qualquer acréscimo ou valores.
- 4.20.1.** Exceto quando previsto expressamente de modo diverso no presente Termo de Emissão, entende-se por "Dia(s) Útil(eis)": **(i)** com relação a qualquer obrigação realizada por meio da B3, inclusive para fins de cálculo, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na

República Federativa do Brasil; e **(ii)** com relação a qualquer obrigação que não seja realizada por meio da B3, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso.

- 4.21.** Encargos Moratórios. Ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Notas Comerciais Escriturais, 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 não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial ("Encargos Moratórios"). Todos os valores recebidos pela Securitizadora em decorrência do pagamento de Encargos Moratórios serão revertidos em benefício dos Titulares dos CRI, e deverão ser repassados aos mesmos, devendo, para todos os fins, ser acrescido ao pagamento da parcela de amortização devida a cada Titular dos CRI. Fica estabelecido que a Securitizadora não poderá ser responsabilizada por atrasos, falhas e/ou culpa de terceiros participantes envolvidos no operacional de liquidação e pagamento das Notas Comerciais Escriturais.
- 4.22.** Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento da Securitizadora para receber o valor correspondente a quaisquer obrigações pecuniárias nas datas previstas neste Termo de Emissão ou em qualquer comunicação realizada nos termos deste Termo de Emissão não lhe dará o direito a qualquer acréscimo no período relativo ao atraso no recebimento, assegurados, todavia, os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento.
- 4.23.** Repactuação Programada. As Notas Comerciais Escriturais não serão objeto de repactuação programada.
- 4.24.** Publicidade. Todos os atos e decisões a serem tomados decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Securitizadora, deverão ser obrigatoriamente comunicados pela Emitente à Securitizadora. As publicações supramencionadas ficarão dispensadas, caso o fato a ser noticiado seja comunicado de forma direta e individual pela Emitente à Securitizadora, por meio físico ou eletrônico, em ambos os casos com aviso ou comprovante de recebimento.
- 4.25.** Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Emitente, a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais

Escriturais, observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding").

4.25.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão, nos moldes do modelo constante do Anexo VII ao presente Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, a ser celebrado anteriormente à primeira Data de Integralização. As Partes ficam desde já autorizadas e obrigadas a celebrar o aditamento a este Termo de Emissão para os fins previstos na presente Cláusula, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI.

4.26. Fundo de Despesas. Fundo de Despesas será constituído por meio da retenção dos recursos oriundos da integralização das Notas Comerciais Escriturais, em valor equivalente a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), correspondente a 1 (um) ano de despesas recorrentes da Operação ("Valor Inicial do Fundo de Despesas"), pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente ("Fundo de Despesas").

4.26.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para fazer frente ao pagamento das Despesas da Operação por parte da Emitente (incluindo os tributos aplicáveis), nos termos desta Cláusula.

4.26.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser iguais ou inferiores a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a sua recomposição ocorrerá, prioritariamente, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, e, subsidiariamente, caso estes sejam insuficientes para tanto, por aporte direto da Emitente na Conta Centralizadora, que estará obrigada a recompor o referido fundo até o Valor Inicial do Fundo de Despesas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de comunicação nesse sentido pela Securitizadora.

4.26.3. O descumprimento da obrigação de recomposição acima será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária e sujeitará a Emitente às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário previstas neste instrumento.

4.26.4. As transferências de recursos eventualmente existentes no Fundo de Despesas à Emitente serão realizadas líquidas de tributos incidentes, ressalvada à Securitizadora os benefícios fiscais decorrentes da tributação na fonte destes rendimentos.

4.26.5. A forma de pagamento das despesas da Operação seguirá o disposto abaixo:

- (i)** as despesas iniciais (*flat*) necessárias para realização da Operação, indicadas no Anexo I deste Termo de Emissão ("Despesas iniciais") serão pagas diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, exclusivamente com valores descontados dos recursos da integralização das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste instrumento;
- (ii)** as despesas, custos, tributos, taxas e/ou contribuições, direta ou indiretamente, relativos à formalização, registros e averbações, previstos neste instrumento perante qualquer Registro Geral de Imóveis, Registros de Títulos e Documentos e/ou Junta Comerciais, serão pagas diretamente pela Emitente e/ou pelos Avalistas;
- (iii)** as Despesas da Operação, incluindo as despesas recorrentes e extraordinárias necessárias para manutenção da Operação, indicadas no Anexo I deste Termo de Emissão ("Despesas Extraordinárias" e "Despesas Recorrentes", respectivamente), serão de responsabilidade da Emitente e/ou dos Avalistas, mediante a utilização, pela Securitizadora, do Fundo de Despesas;
- (iv)** caso os recursos existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes e a Emitente não efetue diretamente tais pagamentos ou não realize a recomposição do Fundo de Despesas, nos termos previstos neste instrumento, a Securitizadora poderá custear referidas despesas às expensas do Patrimônio Separado, sem prejuízo da responsabilidade exclusiva e integral da Emitente;
- (v)** no caso de necessidade de contratação de escritório de advocacia, pela Securitizadora e/ou Titulares dos CRI, em caso de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e/ou para fins de excussão de qualquer garantia, será contratado escritório de renome, de notório reconhecimento e reputação idônea, com reconhecida experiência e capacidade de execução do trabalho, sendo certo que os custos para tanto serão arcados pela Emitente. Para esse fim, a Securitizadora selecionará 3 (três) propostas de diferentes assessores legais, as enviará a Emitente para que esta informe qual delas deve ser selecionada, sendo certo que, caso a Emitente não envie sua resposta em até 5 (cinco) Dias Úteis do envio da última dessas propostas, então, a Securitizadora poderá escolher livremente entre esses assessores legais e realizar a contratado, as expensas da Emitente;

(vi) remuneração do Custodiante, nos seguintes termos: (i) Registro e Implantação das CCI. Será devido o pagamento único, a título de registro das CCI na B3, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI. Para eventual aditamento das CCI que altere as informações inseridas na B3, será devida nova parcela única no valor supramencionado, devendo o pagamento ser realizado até o 5º (quinto) Dia Útil contado da efetiva alteração no sistema da B3; (ii) Custódia das CCI. Será devida, pela prestação de serviços de custódia: (a) uma parcela única a título de implantação no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo devida até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e, (b) parcelas anuais no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário; e (iii) em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, aditamento, será devida à Instituição 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, a análise e/ou confecção de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação e/ou quaisquer documentos necessários, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após o envio do respectivo "Relatório de Horas".

(vii) O Custodiante poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de CRI, caso, entre outras hipóteses: (i) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (ii) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de custodiante de valores mobiliários; (iii) se o Custodiante ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de CRI; (iv) se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Custodiante ou pela Emissora; e (v) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Custodiante, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Custodiante deve ser contratado pela Emissora.

(viii) remuneração do Escriturador, nos seguintes termos: O Escriturador atuará como agente escriturador das Notas Comerciais Escriturais, os quais serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade das Notas Comerciais Escriturais: (i) o

extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome de cada Titular de Notas Comerciais Escriturais, quando as Notas Comerciais Escriturais estiverem custodiados eletronicamente na B3; ou (ii) o extrato emitido pelo Escriturador em nome de cada Titular de Notas Comerciais Escriturais, com base nas informações prestadas pela B3, quando as Notas Comerciais Escriturais estiverem custodiados eletronicamente na B3.

(a) Pela implantação do Escriturador, o valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais), a ser pago até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização.

(b) A remuneração do Escriturador no montante equivalente a R\$ 3.000,00 (três mil reais), em parcelas anuais devida no mesmo dia do vencimento da parcela (a) acima, nos anos subsequentes, até o resgate total das Notas Comerciais Escriturais. As parcelas serão corrigidas anualmente a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do IPCA, calculadas *pro rata die*.

(c) O Escriturador possui o Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Agente de Liquidação registrado eletronicamente no 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo – SP sob nº 1.981.257 no Livro de Registro B, em 31 de julho de 2025 e a Emissora e o Devedor/Cedente estão cientes de que, juntamente com a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. se vincularão a ele integralmente em todos os seus termos e condições, enviado eletronicamente anteriormente a assinatura deste Termo de Securitização.

(d) O Escriturador poderá ser substituído mediante deliberação em Assembleia Especial de Titulares de Notas Comerciais Escriturais, caso, entre outras hipóteses: (i) seja verificado inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Escriturador para sanar a falta; (ii) na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, notadamente do BACEN, que impeça a contratação objeto do contrato de escrituração; (iii) caso a Emissora ou o Escriturador encontrem-se em processo de falência, ou tenham a sua intervenção judicial ou liquidação decretada; (iv) em caso de seu descredenciamento para o exercício da atividade de escriturador de valores mobiliários; (v) se o Escriturador ou a Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, ou por período inferior, desde que impacte negativamente os Titulares de Notas Comerciais Escriturais; (vi) se for constatada a

ocorrência de práticas irregulares pelo Escriturador ou pela Emissora; e
(vii) se não houver o pagamento da remuneração devida ao Escriturador, desde que tal inadimplemento não seja sanado em até 5 (cinco) Dias Úteis de sua ocorrência. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora.

(ix) remuneração do Agente Fiduciário, nos seguintes termos: Serão devidos ao Agente Fiduciário honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos deste instrumento e da legislação em vigor, correspondentes a:

(a) uma parcela de implantação no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), devida até o 5º (quinto) dia útil contado da primeira data de integralização dos CRI;

(b) parcelas anuais no valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

(c) Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela (i) será devido pela Emitente a título de "abort fee" até o 5º (quinto) dia útil contado da comunicação do cancelamento da operação.

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

(e) as parcelas citadas acima, serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa

de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição sobre o Lucro Líquido), IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

(f) 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/MF nº 17.595.680/0001-36.

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

(h) 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*.

(x) remuneração da Securitizadora, nos seguintes termos:

(a) como comissão pela emissão dos CRI, o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser paga à Emissora em parcela única no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data da Primeira Integralização dos CRI mediante retenção do pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento;

(b) pela administração do Patrimônio Separado, o valor mensal de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI, mediante retenção do pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão e as demais parcelas pagas na mesma data dos meses subsequentes com os recursos do Patrimônio Separado. O referido valor será atualizado anualmente pelo IPCA a partir da primeira data de pagamento da referida despesa, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a

substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. E será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de pagamento ("Taxa de Administração");

(xi) remuneração do Escriturador e do Agente de Liquidação no valor mensal agregado de R\$ 600,00 (seiscentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização dos CRI, mediante retenção do pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão e as demais parcelas pagas na mesma data dos meses subsequentes com os recursos do Patrimônio Separado. O referido valor será atualizado anualmente pelo IPCA a partir da primeira data de pagamento da referida despesa, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário, observado que referido valor já está acrescido dos impostos;

(xii) remuneração devida ao Agente Fiduciário, conforme previsto na Cláusula 12.6 deste Termo de Securitização;

(xiii) remuneração do Auditor Independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, no valor inicial de R\$ 3.200,00 (três mil e duzentos reais), por ano por cada auditoria a ser realizada para o Patrimônio Separado dos CRI. Estas despesas serão pagas, de forma antecipada à realização da auditoria, sendo o primeiro pagamento devido em até 1 (um) Dia Útil contado da Data da Primeira Integralização dos CRI e os demais sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março de cada ano, até a integral liquidação dos CRI mediante utilização dos recursos do Patrimônio Separado. A referida despesa será acrescida de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Auditor Independente e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xiv) remuneração do Contador do Patrimônio Separado responsável pela contabilidade do Patrimônio Separado dos CRI e de terceiros contratados para a elaboração dos relatórios exigidos pela Resolução CVM 60, no valor inicial de R\$ 260 (duzentos e sessenta reais) por mês. A referida despesa será acrescida de ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Contador e terceiros envolvidos na elaboração das demonstrações contábeis do Patrimônio

Separado, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(xv) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário e pela Emissora que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, despesas estas decorrentes de ato, omissão ou fato atribuível comprovadamente às Cedentes e ao Fundo, a serem pagas no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora nesse sentido, conforme previsto no Termo de Securitização;

(xvi) despesas relativas à abertura e manutenção das Contas do Patrimônio Separado;

(xvii) despesas e custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores, incluindo, mas não se limitando às publicações, convocações, locação de espaço e entre outros;

(xviii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos Documentos da Operação;

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

(xx) os honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridos para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado ou, ainda, realização do Patrimônio Separado;

(xxi) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos créditos do Patrimônio Separado;

(xxii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização; quaisquer outros honorários, custos

e despesas previstos no Termo de Securitização; e

(xxiii) quaisquer outras despesas relacionadas à Oferta, inclusive as seguintes despesas incorridas ou à incorrer pela Emissora, necessárias ao exercício pleno de sua função, desde que devidamente comprovadas: (a) 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; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos Documentos da Operação, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, *conference calls*, e (d) publicações em jornais e outros meios de comunicação, bem como locação de imóvel e contratação de colaboradores para realização das Assembleias Especiais de Investidores.

(xxiv) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive os referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração.

4.27. Reembolso de Despesas. Sem prejuízo do regramento acima a respeito do Fundo de Despesas, a Emitente se obriga desde já a reembolsar a Securitizadora por qualquer despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de comunicação e comprovante de pagamento/quitação enviado pela Securitizadora à Emitente, nesse sentido.

4.27.1. A Securitizadora em nenhuma hipótese incorrerá em antecipação de despesas e/ou suportará qualquer custo ou despesa com recursos próprios. Eventual antecipação, se e quando realizada, será exclusivamente com recursos do Patrimônio Separado, e nos limites deste instrumento.

4.27.2. O descumprimento dessa obrigação será considerado como o descumprimento de obrigação pecuniária, sujeito às penalidades previstas neste instrumento.

4.27.3. Na hipótese de eventual inadimplência da Emitente, a Securitizadora poderá promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível, observados os termos e condições para pagamento e reembolso pela

Emitente.

4.28. Ordem de Prioridade de Pagamentos.

4.28.1. Os recursos depositados na Conta Centralizadora como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários e das Distribuições devem ser aplicados, conforme a ordem de prioridade de pagamentos abaixo descrita, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a respectiva data de pagamento;
- (ii) quaisquer Despesas da Emissão em aberto;
- (iii) recomposição do Fundo de Despesas, conforme aplicável;
- (iv) encargos moratórios relacionados aos CRI, caso existam;
- (v) pagamento da Remuneração vencidas e não pagas dos CRI;
- (vi) pagamento da Remuneração Programada dos CRI;
- (vii) Pagamento da Amortização vencida e não paga dos CRI e
- (viii) pagamento da Amortização Programada dos CRI (conforme definido no Termo de Securitização).

4.28.2. Os recursos oriundos das Distribuições, realizados de forma extraordinária, em datas diferentes àquelas indicadas na Cláusula 4.17. acima, eventualmente depositados na Conta Vinculada e na Conta Centralizadora não serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Esses recursos serão diretamente e exclusivamente aplicados na Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 5.4.1 abaixo.

4.28.3. Os recursos oriundos da venda dos Imóveis Garantia e, consequentemente, do pagamento do Valor de Venda dos Imóveis Garantia, depositados na Conta Centralizadora não serão aplicados de acordo com a Ordem de Prioridade de Pagamentos. Esses recursos serão diretamente e exclusivamente aplicados na Amortização Extraordinária Compulsória, nos termos da Cláusula 5.5.1 abaixo.

5. DO RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA FACULTATIVA, DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA COMPULSÓRIA, DA OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

5.1. Resgate Antecipado Facultativo Total.

5.1.1. A Emitente poderá realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Escriturais, e consequentemente dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais"), a qualquer momento, e sem limitação máxima de valor a ser resgatado, a partir do 24^a (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (exclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independente da vontade da Securitizadora e dos Titulares dos CRI, desde que cumulativamente: **(1)** a Emitente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, comunique a Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, acerca do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, por meio de notificação por escrito ("Comunicação de Resgate Antecipado"); **(2)** a Emitente com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, comunique o Escriturador acerca do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais; e **(3)** o Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais seja realizado pelo **(a)** Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais acrescido **(b)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculados *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, de Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Antecipado das Notas Comerciais Escriturais"); e **(c)** acrescido de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo das Notas Comerciais Escriturais"), calculado conforme fórmula abaixo:

$$P = VRe^{[(1+i)^{(du/252)} - 1]}$$

onde:

P = Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo Antecipado das Notas Comerciais Escriturais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais (inclusive) e a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); e

i = 0,50%.

5.1.2. A Comunicação de Resgate Antecipado das Notas Comerciais Escriturais deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, incluindo, no mínimo, **(a)** a estimativa prévia do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Antecipado das Notas Comerciais Escriturais; **(b)** a data efetiva do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais e do pagamento das Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais, que deverá ser um Dia Útil; **(c)** o local do pagamento das Notas Comerciais Escriturais objeto do Resgate Antecipado Facultativo; e **(d)** demais informações consideradas relevantes pela Emitente para a operacionalização do Resgate Antecipado Facultativo Total das Notas Comerciais Escriturais.

5.1.3. O pagamento do respectivo Valor do Resgate Antecipado Facultativo Antecipado das Notas Comerciais Escriturais será realizado mediante procedimentos adotados pelo Escriturador.

5.1.4. As Notas Comerciais Escriturais resgatadas pela Emitente, nos termos aqui previstos, deverão ser canceladas pela Emitente.

5.1.5. Não será admitido o Resgate Antecipado Facultativo parcial das Notas Comerciais Escriturais.

5.2. Amortização Extraordinária Facultativa.

5.2.1. A Emitente poderá realizar a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais Escriturais, a qualquer momento, e sem limitação máxima de valor a ser amortizado, a partir do 24^a (vigésimo quarto) mês contado da Data de Emissão, ou seja, a partir de 28 de novembro de 2027 (exclusive), observados os termos e condições estabelecidos a seguir, a seu exclusivo critério e independente da vontade da Securitizadora e, conseqüentemente, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais"), desde que cumulativamente: **(1)** a Emitente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária das Notas Comerciais Escriturais, comunique a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, acerca da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, por meio de notificação por escrito ("Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais"); **(2)** a Emitente com, no mínimo, 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, comunique o Escriturador acerca da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, observados os termos e condições estabelecidos nas Cláusulas abaixo.

5.2.2. O valor a ser pago à Securitizadora em razão da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais ("Valor de Amortização Extraordinária Facultativa") deverá ser equivalente que será equivalente **(a)** à parcela do Valor Nominal Unitário ou saldo do seu Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais acrescido **(b)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, incidentes sobre a parcela do Valor Nominal Unitário objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, acrescido de Encargos Moratórios, se houver, e quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente ("Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais"); e **(c)** acrescido de prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, multiplicado pelo prazo remanescente dos CRI, aplicado sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada

pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais"), calculado conforme fórmula abaixo:

$$P = VRe * [(1 + i) ^ (du/252) - 1]$$

onde:

P = Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, calculado com 8 casas decimais, sem arredondamento;

VRe = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais a serem resgatadas, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, calculada, *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização, ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (exclusive);

du = quantidade de Dias Úteis a transcorrer entre a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais (inclusive) e a Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais (exclusive); e

i = 0,50%.

5.2.3. A Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais deverá descrever os termos e condições da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, incluindo, no mínimo, **(a)** a estimativa prévia do Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais; **(b)** a data efetiva da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais e do pagamento das Notas Comerciais Escriturais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais, que deverá ser um Dia Útil; **(c)** o local do pagamento das Notas Comerciais Escriturais objeto da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais; e **(d)** demais informações consideradas relevantes pela Emitente para a operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais.

5.2.4. O pagamento do respectivo Valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Notas Comerciais Escriturais será realizado mediante procedimentos adotados pelo Escriturador.

5.3. Oferta de Resgate Antecipado.

5.3.1. A Emitente poderá oferecer, a qualquer tempo, a partir da Data de Emissão, oferta facultativa de resgate antecipado total das Notas Comerciais Escriturais e, por consequência, dos CRI (sendo vedada, em qualquer caso, a oferta facultativa de resgate parcial), com o consequente cancelamento de tais Notas Comerciais Escriturais efetivamente resgatadas. A Emitente enviará oferta facultativa de resgate antecipado e a Securitizadora encaminhará a proposta, na forma de oferta de resgate antecipado total dos CRI (sendo vedada a oferta facultativa de resgate parcial dos CRI), a todos os Titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário, com 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a Oferta de Resgate Antecipado Total, na forma prevista no Termo de Securitização, que decidirão, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares dos CRI, conforme o que for ofertado pela Emitente, sobre o resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais a que se vinculam os CRI de que sejam titulares, de acordo com os termos e condições previstos no Termo de Securitização ("Oferta de Resgate Antecipado Total").

5.3.2. A Oferta de Resgate Antecipado Total proposta à Securitizadora deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Total, incluindo **(i)** que a Oferta de Resgate Antecipado Total será relativa à totalidade das Notas Comerciais Escriturais; **(ii)** o valor do prêmio de resgate antecipado, caso exista, que não poderá ser negativo; **(iii)** a data pretendida para o resgate antecipado e pagamento das Notas Comerciais Escriturais; e **(iv)** demais informações necessárias para tomada de decisão pelos Titulares dos CRI e à operacionalização do resgate antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, dos CRI, por meio da Oferta de Resgate Antecipado Total.

5.3.3. A Securitizadora deverá, na respectiva data de término do prazo de adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total dos CRI, informar à Emitente a quantidade de Notas Comerciais Escriturais a serem resgatadas, que deverá corresponder à quantidade de CRI de titularidade dos Titulares dos CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado Total, nos termos do Termo de Securitização, bem como a data efetiva para realização do resgate das referidas Notas Comerciais Escriturais.

5.3.4. A Emitente deverá proceder à liquidação da Oferta de Resgate Antecipado Total, a qual ocorrerá em uma única data para todas as Notas

Comerciais Escriturais indicadas nos termos da Cláusula acima (ressalvados os casos em que, exclusivamente por questões operacionais, a liquidação das Notas Comerciais Escriturais objeto da Oferta de Resgate Antecipado Total tiver em datas distintas).

5.3.5. O valor a ser pago em relação a cada uma das Notas Comerciais Escriturais objeto do resgate será equivalente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais objeto do resgate, acrescido **(i)** da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data em que ocorrer o pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo resgate (exclusive); **(ii)** dos Encargos Moratórios devidos e não pagos, até a data do referido resgate, caso existentes; e **(iii)** se for o caso, de prêmio de resgate antecipado a ser oferecido, a exclusivo critério da Emitente, o qual não poderá ser negativo.

5.3.6. Não será admitida a Oferta Facultativa de Resgate Antecipado que não seja oferecida à totalidade das Notas Comerciais Escriturais.

5.4. Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos.

5.4.1. A Emitente deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, e, conseqüentemente dos CRI, caso as SPes depositem na Conta Vinculada valores decorrentes dos Pagamentos de Dividendos realizados de forma extraordinária, em datas diferentes àquelas indicadas na Cláusula 4.17. acima, conforme apurado pelo Agente Fiduciário dos CRI e pela Securitizadora por meio de conferência do extrato da Conta Vinculada, observados os termos e condições estabelecidos a seguir, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos").

5.4.2. A Emitente com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data que planeja receber determinado Pagamento de Dividendos, deverá comunicar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, a respeito de referido Pagamento dos Dividendos ("Comunicação de Pagamento dos Dividendos").

5.4.3. Em até o 1º (um) Dia Útil contado da data de Pagamento de Dividendos indicada na Comunicação de Pagamento dos Dividendos, a Securitizadora deverá conferir o extrato da Conta Vinculada, de forma a verificar a existência dos valores ali depositados, decorrentes de Pagamentos

de Dividendos, bem como dos Investimentos Permitidos. Caso este valor seja igual ou superior ao Montante Mínimo Amortização Obrigatória Pagamento dos Dividendos, a Securitizadora deverá, por conta e ordem da Emitente, transferir referidos recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, de forma a realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos.

5.4.4. Na hipótese de os recursos depositados na Conta Vinculada serem inferiores ao Montante Mínimo Amortização Obrigatória Pagamento dos Dividendos, referidos valores permanecerão retidos na Conta Vinculada até a próxima verificação da Securitizadora em decorrência de uma nova Comunicação de Pagamento dos Dividendos.

5.5. Amortização Extraordinária Compulsória

5.5.1. A Emitente, desde já, autoriza a Securitizadora a utilizar quaisquer recursos depositados na Conta Centralizadora em razão do pagamento de quaisquer valores relacionados ao Valor de Venda na amortização das Notas Comerciais Escriturais, nos termos do presente instrumento, em cada Data de Pagamento das Notas Comerciais Escriturais, se aplicável, limitada a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais ("Amortização Extraordinária Compulsória").

5.6. Aquisição Facultativa

5.6.1. A Emitente não poderá adquirir as Notas Comerciais Escriturais.

6. DO VENCIMENTO ANTECIPADO

6.1. Vencimento Antecipado Automático. Observado o disposto nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, a Securitizadora deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, todas as obrigações constantes deste Termo de Emissão e exigir o imediato pagamento, pela Emitente, do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculados *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento, além dos Encargos Moratórios e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente, nos termos deste Termo de Emissão, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada um, um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"):

(a) descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária devida perante os Titulares das Notas Comerciais Escriturais relativa ao pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e/ou da Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos e/ou da Amortização Extraordinária Compulsória, prevista neste Termo de Emissão, não sanado em até 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(b) pedido de autofalência, falência não elidida no prazo legal ou decretação de falência da Emitente e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou de qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas) início de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial com efeitos semelhantes ou ainda medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar, em jurisdição brasileira ou estrangeira, conforme aplicável;

(c) pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, intervenção ou liquidação extrajudicial formulado pela Emitente e/ou suas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou por qualquer Avalista (bem como por respectivas Controladas), em jurisdição brasileira ou estrangeira independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei, inclusive, mas não se limitando, ao requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial e a submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, formulado pelas partes aqui mencionadas, ou, ainda, por qualquer de seus acionistas, quotistas ou sócios, no caso de não ter sido efetivada a abertura de capital da Emitente, independentemente de ter sido requerida homologação judicial do referido plano;

(d) decretação de vencimento antecipado de qualquer operação financeira de captação de recursos no mercado financeiro da Emitente e/ou de suas Controladas, seja na qualidade de pagadora principal ou coobrigada, em valor individual ou agregado equivalente a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);

(e) liquidação, dissolução, intervenção ou extinção (ou qualquer procedimento análogo que venha a ser criado por lei), da Emitente e/ou de Afiliadas e/ou da MMF;

(f) constatação da invalidade, ineficácia, nulidade ou inexecutibilidade total ou parcial de quaisquer das obrigações da Emitente e/ou de qualquer Avalista assumidas neste Termo de Emissão ou em um Documento da Operação;

(g) invalidade, nulidade, inexecutabilidade, ineficácia, extinção ou limitação de vigência ou de efeitos deste Termo de Emissão e de qualquer Documento da Operação, seja por decisão judicial ou administrativa, nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão admitida em direito;

(h) prática, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista (bem como pelas respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas), de qualquer ato visando a anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI, ou qualquer de suas disposições;

(i) descumprimento, pela Emitente, de suas obrigações relacionadas à Destinação dos Recursos prevista neste Termo de Emissão; e

(j) transformação da forma societária da Emitente para outro tipo de sociedade, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações, inclusive se a referida transformação societária não for permitida no artigo 46 da Lei 14.195.

6.1.1. A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário e à Securitizadora, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme o caso, nos termos deste instrumento, em até 2 (dois) Dias Úteis da sua ocorrência. O descumprimento deste dever pela Emitente e/ou pelos Avalistas não impedirá a Securitizadora de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão, inclusive o de considerar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente, dos CRI.

6.1.2. A ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado Automático acima acarretará o vencimento antecipado automático das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, devendo a Securitizadora, no prazo de 1 (um) Dia Útil contado da ciência da ocorrência dos referidos eventos, emitir e enviar à Emitente notificação informando o vencimento antecipado de todas as obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e exigir o pagamento do que for devido, nos termos deste Termo de Emissão, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do vencimento antecipado.

6.1.3. O pagamento das Notas Comerciais Escriturais de que trata a Cláusula 6.1.1 acima será realizado fora do ambiente da B3.

6.2 Vencimento Antecipado Não Automático. a Securitizadora deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e consequentemente dos CRI, observado o disposto na Cláusula 9 abaixo e no Termo de Securitização, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Geral de Titulares dos CRI (cada evento um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "Eventos de Vencimento Antecipado"):

(a) descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária que não aquelas previstas na Cláusula 8.2 (a) deste Termo de Emissão, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 2 (dois) Dias Úteis contados do descumprimento;

(b) descumprimento, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, no prazo e na forma devidos, de qualquer obrigação não pecuniária prevista em qualquer dos Documentos da Operação, não sanado no prazo de cura específico ou, caso não haja prazo de cura específico, em 10 (dez) Dias Úteis contados do descumprimento;

(c) com exceção ao previsto no item (d) abaixo no que tange às Controladas da Emitente, protesto de títulos contra a Emitente, suas Controladas e/ou as Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação de protesto: (a) o protesto for suspenso, cancelado, sustado ou quitado; ou (b) o protesto for discutido judicialmente e forem prestadas garantias em juízo, em valor não inferior ao montante protestado, e desde que, caso as garantias prestadas venham a ser rejeitadas ou consideradas insuficientes pelo juízo, sejam prestadas, no prazo indicado em decisão judicial, as novas garantias ou realizadas as demais medidas necessárias, conforme determinadas pelo juízo;

(d) autuação contra as Controladas da Emitente de cobrança de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), em valor equivalente ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, que resulte ou

não em protesto de título; salvo se, no prazo máximo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do recebimento da notificação de lançamento tributário ou do protesto: (a) quanto a eventual protesto, forem tomadas medidas determinadas de acordo com o item "(b)"; ou (b) for quitado o tributo ou for obtida a suspensão da sua exigibilidade, inclusive mediante impugnação administrativa tempestiva do lançamento tributário e, no prazo legal aplicável, ajuizamento de medida judicial cabível para a suspensão e o cancelamento do lançamento tributário, com a apresentação das garantias eventualmente requeridas para tanto; ressalvado que, caso o tributo venha a se tornar exigível, a ausência de sua quitação ou nova suspensão no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis será considerada um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, na forma deste item;

(e) descumprimento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Emitente, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo se comprovado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do fato, que tal inadimplemento não ocorreu ou foi devidamente sanado;

(f) desapropriação, confisco ou qualquer outra medida de qualquer entidade governamental de qualquer jurisdição que resulte na efetiva perda pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, da propriedade e/ou da posse direta ou indireta da totalidade ou de parte substancial de seus bens ou ativos, mediante a imissão da posse pela respectiva autoridade governamental;

(g) ocorrência de alguma das hipóteses estabelecidas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

(h) cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela Emitente e/ou por qualquer Avalista, de qualquer de suas obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documento da Operação;

(i) alteração no objeto social da Emitente e/ou da Avalista PJ que modifique as respectivas atividades atualmente praticadas ou de forma a agregar a essas atividades novos negócios que possam representar desvios relevantes em relação às atividades atualmente desenvolvidas pela Emitente e/ou pela Avalista PJ;

(j) caso ocorra cisão, fusão, incorporação ou qualquer mudança ou transferência, a qualquer título, do Controle da Emitente e/ou da MMF, direta ou indiretamente, inclusive por meio de constituição de subsidiária;

(k) redução de capital social da Emitente e/ou da MMF, exceto para absorção de prejuízos;

(l) redução do capital social, pagamento de dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento pela SPEs à Emitente que não seja realizado na Conta Vinculada, sendo certo que tais pagamentos serão considerados como Pagamentos de Dividendos e deverão ser depositados na Conta Vinculada e direcionados pela Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória, nos termos previstos na Cláusula 5.4 acima;

(m) resgate ou amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emitente e/ou os Avalistas estejam em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas neste Termo de Emissão, ressalvado, entretanto, (i) o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; e/ou (ii) a Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos, nos termos da Cláusula 5.4 acima;

(n) inclusão, em acordo societário ou contrato social da Emitente e/ou da MMF, conforme aplicável, de dispositivo que importe em restrições à capacidade de cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação;

(o) comprovação de insuficiência, inveracidade, imprecisão, inconsistência e desatualização, de qualquer declaração ou informação prestada pela Emitente e/ou por qualquer Avalista em um dos Documentos da Operação, desde que não sanadas em até 10 (dez) dias contados da constatação;

(p) questionamento judicial, pela Emitente e/ou pelos Avalistas, de quaisquer termos e condições deste Termo de Emissão, dos Documentos da Operação e/ou seus aditamentos;

(q) prática, por quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitando, permutantes e acionistas da Emitente em sociedades em conta de participação, de qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar, descaracterizar ou repudiar, por procedimento de ordem litigiosa, judicial, arbitral ou administrativa, qualquer Documento da Operação ou documento vinculado aos CRI e desde que tais atos não sejam remediados no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da ciência, pela Emitente, da ocorrência de tais atos;

(r) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças (incluindo ambientais), caso aplicáveis, necessárias para o regular exercício das atividades pela Emitente e/ou pela MMF, exceto se, dentro do prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão, a Emitente e/ou da MMF comprovarem a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades até a renovação ou a obtenção da referida autorização ou licença ou comprovar que estejam em curso os procedimentos de renovação;

(s) descumprimento pela Emitente, por suas Controladas e/ou pelas Avalistas, no prazo estipulado para tanto pela respectiva autoridade, de decisão administrativa, arbitral ou judicial, que não esteja sob efeito suspensivo, em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas;

(t) violação pela Emitente, por suas Afiliadas, pelos Avalistas e seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes e/ou prepostos das referidas instituições) de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, o Decreto-Lei nº 2.848 de 07 de dezembro de 1940, as Leis nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, nº 9.613, de 3 de março de 1998, nº 14.133, de 01 de abril de 2021, nº 8.429, de 2 de junho de 1992, nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990; nº 7.492, de 16 de junho de 1986, Lei do Mercado de Valores Mobiliários, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, o Código Penal, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União, a Lei de Práticas de Corrupção no Exterior (*Foreign Corrupt Practices Act*) dos Estados Unidos da América, de 1977, a Lei Anticorrupção do Reino Unido (*United Kingdom Bribery Act*), de 2010 e a Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico OCDE (*Convention on Combating Bribery of Foreign Public Officials in International Business Transactions*), de 1997 (em conjunto, a "Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro"), conforme aplicáveis;

(u) existência contra os Avalistas PF, contra a Emitente, contra respectivas Controladoras, Controladas e/ou Afiliadas e/ou da MMF, bem como contra seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando na condição e no exercício de suas funções de administradores, representantes

e/ou prepostos das referidas instituições), conforme aplicável, de decisão judicial ou superveniência de decisão judicial em qualquer procedimento investigativo, administrativo, judicial ou extrajudicial relacionado à Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

(v) constituição de qualquer (a) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade; (b) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (c) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior ("Ônus"), sobre quaisquer dos bens da Emitente (diretamente ou por meio de suas controladas), em valor individual ou agregado equivalente ou superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima, exceto (1) se previamente aprovado pela Titular das Notas Comerciais Escriturais, em sede de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI; (2) no caso de uma eventual renovação de garantia já prestada nesta data pela Emitente ou por qualquer de suas Controladas, conforme o caso; (3) pela constituição de Ônus no âmbito de processos judiciais ou arbitrais envolvendo a Emitente;

(w) cessão, venda, alienação e/ou qualquer forma de transferência, pela Emitente e/ou qualquer das SPEs, diretamente por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, de ativos que representem, individualmente ou em conjunto, valor igual ou superior a 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da Emitente, de acordo com a sua última demonstração financeira consolidada auditada, limite esse apurado de forma consolidada para todas as sociedades acima referidas, exceto para a alienação de ativos realizadas no curso ordinário dos negócios, aqui permitidas as vendas para atendimento ao objeto social da respectiva sociedade;

(x) caso a entrega da obra dos Imóveis Destinação de Recursos ocorra em prazo superior a 30 (trinta) dias, contados do término do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias permitido por lei;

(y) se qualquer um dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pelas SPEs for desapropriado no todo ou sofrer desapropriação parcial ou restrições urbanísticas ou de tombamento, ou se for constatada a contaminação do solo ou qualquer restrição de uso do imóvel, incluindo as relacionadas a zoneamento, parcelamento de solo, preservação do patrimônio ambiental,

arqueológico e histórico que inviabilize ou diminua o valor comercial do respectivo empreendimento imobiliário;

(z) suspensão das obras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos SPEs, por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(aa) interrupção das atividades das SPEs por prazo superior a 30 (trinta) dias corridos, determinada por ordem judicial ou qualquer outra autoridade competente, contra as quais não tenha sido obtido efeito suspensivo, ou outra medida com efeito similar, interposta dentro do prazo legal;

(bb) caso o financiamento das obras dos Imóveis Destinação de Recursos seja suspenso por prazo superior à 90 (noventa) dias e não seja realizado aporte de recursos próprios pelas respectivas titulares;

(cc) caso a razão entre (i) o somatório de (a) 70% (setenta por cento) do Valor Médio de Venda do Estoque (conforme abaixo definido), (b) o Valor Líquido dos Recebíveis adimplentes (conforme abaixo definido), e (c) o valor de mercado dos Imóveis Garantia, conforme apurado no Relatório Mensal do Servicer, menos (d) os custos a serem incorridos pelas SPEs com as obras dos empreendimentos a serem erigidos sobre os imóveis dos empreendimentos das SPEs ("Imóveis SPEs"), a serem apurados no Relatório Mensal do Servicer; e (e) o valor do saldo desembolsado dos Planos Empresários (conforme abaixo definido); e (ii) o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, acrescido da Remuneração, seja, a todo tempo, igual ou superior a 2,0 (dois inteiros) ("Índice de Cobertura"), a ser apurado pelo Servicer (conforme abaixo definido) através de relatório de acompanhamento dos Imóveis Garantia, incluindo vendas realizadas ou rescindidas no mês, valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação dos Imóveis Garantia, quantidade e metragem de unidades em estoque, recebíveis das vendas, despesas e gastos com a obra incorridos pelas SPEs, o qual será fornecido pelas SPEs ou pela Devedora ao Servicer, e informado à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI por meio do Relatório Mensal do Servicer (conforme abaixo definido);

Sendo que, para fins do cálculo do Índice de Cobertura:

"Valor Médio de Venda do Estoque" significa o produto da (i) média do valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação de cada Imóvel SPE vendidas nos 6 (seis) meses anteriores à última venda,

descontados (a) tributos relativos ao regime especial de tributação ("RET") e (b) comissões relativas à venda das unidades de habitação, e (ii) a quantidade de metros quadrados privativos das unidades de habitação de cada Imóvel SPE em estoque ainda não vendidas.

"Valor Líquido dos Recebíveis" significa os valores devidos pelos adquirentes das unidades habitacionais dos Imóveis SPEs descontados os tributos relativos ao RET, devidos por devedores que não estejam inadimplentes por mais de 90 (noventa) dias.

"Planos Empresários" significa (i) O *Instrumento Particular de Primeira Rerratificação ao Instrumento de Abertura de Crédito para Produção de Empreendimento Imobiliário n.º 420.502.748 e SB Construção e Incorporação 02 Ltda. e Outros*, celebrado em 16 de outubro de 2024, com o Banco do Brasil S.A. e (ii) a *Produção de Empreendimento Imobiliário Financiamento n.º 0001002586*, celebrado em 31 de outubro de 2024, com o Banco Santander (Brasil) S.A.

"Servicer" significa a AXIS Serviços Financeiros Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 28.817.932/0001-40.

"Relatório Mensal do Servicer" significa o relatório mensal de acompanhamento a ser emitido pelo Servicer nos termos do "*Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Créditos Oriundos de Operação Imobiliária – Modalidade Padronizada*", a ser celebrado, entre o Servicer, a Securitizadora, a Emitente e as SPEs, que deverá ser recebido pela Titular até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês-calendário, subsequente à Data de Verificação, e que será elaborado com base em relatório de acompanhamento dos Imóveis SPEs a ser fornecido pelas SPEs ou pela Emitente ao Servicer, incluindo vendas realizadas ou rescindidas no mês, valor de venda do metro quadrado privativo das unidades de habitação dos Imóveis SPEs, quantidade e metragem de unidades em estoque, recebíveis das vendas, e despesas e gastos com a obra incorridos pelas SPEs.

"Data de Verificação" significa o último Dia Útil de um mês calendário. Sendo a primeira Data de Verificação em 31 de janeiro de 2026.

6.2.1. Para fins deste Termo de Emissão, consideram-se:

"Afiladas" cada Controladora, Controlada, coligada e/ou sociedade sob controle comum, de forma indireta ou direta, de uma determinada sociedade e/ou de seus respectivos sócios;

“Controle” o controle societário de uma sociedade, de acordo com a definição de “controle” estipulada pelo artigo 116 da Lei das Sociedade por Ações;

“Controladora” qualquer pessoa jurídica ou pessoa física que detenha o Controle de uma determinada sociedade;

“Controlada” qualquer sociedade cujo controle é detido por uma pessoa física ou jurídica;

“Efeito Adverso Relevante” é qualquer efeito adverso relevante na (a) situação econômica, financeira, reputacional ou de outra natureza, nos negócios, nos bens e/ou nos resultados operacionais da Emitente ou da MMF; e/ou (b) capacidade da Emitente ou dos Avalistas de desempenhar e cumprir com as suas obrigações de pagamento ou outras obrigações significativas sob qualquer dos Documentos da Operação.

- 6.3** A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado acima deverá ser comunicada pela Emitente à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data da ciência de sua ocorrência. O descumprimento do dever de informar, pela Emitente, não impedirá o exercício de direitos, poderes, faculdades e pretensões previstos neste Termo de Emissão e/ou no Termo de Securitização, pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário dos CRI e/ou pelos Titulares dos CRI, inclusive o de declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI.
- 6.4** Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos, observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável, a Securitizadora deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu conhecimento sobre a ocorrência do referido Evento de Vencimento Antecipado, Assembleia Especial dos Titulares dos CRI a ser realizada nos termos do Termo de Securitização, para deliberar sobre a não declaração do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e, consequentemente, o não resgate antecipado dos CRI.
- 6.5** Para fins da deliberação sobre a não declaração do vencimento antecipado, a decisão da Securitizadora deverá seguir a deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, observados os procedimentos e quóruns previstos nos termos do Termo de Securitização.
- 6.6** Caso a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.4. acima: (i) não seja instalada em segunda convocação, ou (ii) seja instalada,

mas não haja deliberação dos Titulares dos CRI (observados os quóruns previstos no Termo de Securitização) sobre o não vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, dos CRI, a Securitizadora deverá formalizar, por meio de uma ata de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, a acerca da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais e, conseqüentemente, da realização do resgate antecipado dos CRI.

- 6.7** Na ocorrência do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, a Emitente obriga-se a resgatar a totalidade das Notas Comerciais Escriturais, com o seu conseqüente cancelamento, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais, conforme o caso, acrescido da respectiva Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento de Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emitente nos termos deste Termo de Emissão, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que for deliberado pela Securitizadora o vencimento antecipado, conforme deliberação dos Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização.
- 6.8** Anualmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio da respectiva demonstração financeira consolidada auditada da Emitente, observado que referido envio poderá ocorrer até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício social, caberá à Securitizadora proceder à verificação do cumprimento do Índice de Cobertura, com base na referida demonstração financeira consolidada auditada da Emitente relativas ao exercício social imediatamente anterior. A primeira verificação será realizada com fundamento na demonstração financeira consolidada auditada da Emitente referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2025.
- 6.9** Se, a qualquer tempo, for constatado o descumprimento do Índice de Cobertura, a Securitizadora deverá notificar a Emitente, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-los a respeito do referido descumprimento, sendo certo que tal descumprimento será caracterizado um Evento de Vencimento Antecipado Não Automático.

7. DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

7.1. A Emitente e os Avalistas, conforme aplicável obrigam-se a, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Emissão de Emissão e nos demais Documentos da Operação:

(i) disponibilizar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI os seguintes documentos e informações:

(a) em relação à Emitente, até o 90º (nonagésimo) dia após o encerramento de cada exercício social ou em até 3 (três) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro, (1) cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas relativas ao respectivo exercício social, acompanhadas do relatório da administração e do parecer dos auditores independentes, podendo a Securitizadora solicitar a Emitente esclarecimentos adicionais que se façam necessários; bem como (2) declaração assinada pelo diretor financeiro, na forma do seu estatuto social, atestando: (i) que permanecem validas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (ii) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emitente nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação; e (iii) que não foram praticados atos em desacordo com o seu estatuto social; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes e Emitente, ou a sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emitente, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham implicação direta relevante sobre as Notas Comerciais Escriturais; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emitente; e (4) cópia de relatórios preparados pela Emitente demonstrando o cumprimento ou descumprimento do Índice de Cobertura pela Emitente, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento desse Índice de Cobertura do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento do referido Índice de Cobertura pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Emitente todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) em relação à MMF, até o 120º (centésimo vigésimo) dia após o encerramento de cada exercício social, cópia de suas demonstrações financeiras;

(c) no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação, fornecer qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser razoável solicitada pela Securitizadora ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(d) informação sobre ocorrência de quaisquer eventos ou situações que possam fazer com que as declarações e garantias prestadas, nos termos deste Termo de Emissão deixem de ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua respectiva ciência;

(e) qualquer informação relevante para a presente Operação que lhe venha a ser solicitada pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido, ou no prazo exigido por norma vigente ou estipulado pela autoridade competente, para as informações que venham a ser exigidas pelas normas vigentes ou em razão de determinação ou orientação de autoridades competentes;

(f) qualquer informação e/ou documentação, incluindo, mas não apenas, declarações da Emitente e/ou de qualquer Avalista, necessário para o acompanhamento, pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, dos Eventos de Vencimento Antecipado, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI; e

(g) os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação nesse sentido feita pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI.

- (ii)** manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (iii)** cumprir todas as determinações da CVM e da B3, enviando os documentos exigidos por todas as leis e regulamentos aplicáveis e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas pelas autoridades competentes;
- (iv)** não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor à época;

- (v)** comparecer às Assembleias Especiais dos Titulares dos CRI, sempre que formalmente solicitado, nos termos deste Termo de Emissão;
- (vi)** convocar, nos termos desse Termo de Emissão, Assembleia Geral de Titulares de Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre qualquer das matérias que direta ou indiretamente se relacione com às Notas Comerciais Escriturais, caso o Agente Fiduciário deva fazer, nos termos do presente Termo de Emissão, mas não o faça;
- (vii)** cumprir as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos;
- (viii)** observar e cumprir a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro, por si, pelas Avalistas e suas Afiliadas, bem como seus administradores, representantes e/ou prepostos (desde que atuando a mando e na condição de administradores, representantes e/ou prepostos da referidas instituições), na medida em que: (a) mantém políticas próprias para estabelecer procedimentos de verificação de conformidade com a Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (b) os administradores estatutários da Emitente não foram condenados por decisão administrativa ou judicial em razão da prática de atos ilícitos previstos na Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro; (c) adotam as diligências apropriadas para contratação e supervisão, de terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço, de forma a instruir que estes (bem como seus próprios administradores, representantes e/ou prepostos) não pratiquem qualquer conduta relacionada à violação da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro e que tenham pleno conhecimento de tal Legislação previamente ao início de sua atuação no âmbito deste documento; (d) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não, conforme o caso, ou de suas respectivas Afiliadas; e (f) caso tenham conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicarão imediatamente à Securitizadora;
- (ix)** não praticar atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo à prostituição, trabalho em condições análogas às de escravo, que caracterizem assédio moral ou sexual e/ou infrinjam aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se

limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e cumprir a legislação e regulamentação em vigor relativas a tais matérias ("Legislação de Proteção Social");

- (x)** cumprir, por si e por suas controladas: (a) a regulamentação relativa à saúde e segurança ocupacional, bem como relativas à Política Nacional do Meio Ambiente, às Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, conforme aplicáveis à Emitente, aos Avalistas e às suas controladas, procedendo a todas as determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("Legislação Ambiental") e (b) a legislação inclusive no que diz respeito a normas relativas a saúde e segurança ocupacional (exceto a Legislação Social, conforme abaixo definido) ("Legislação Trabalhista"); e (c) a legislação e regulamentação, de qualquer natureza, que tratam de temas relativos à prostituição, mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infração aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e/ou discriminação de raça ou gênero ("Legislação Social" e quando referidas em conjunto com a Legislação Trabalhista e Legislação Ambiental, "Legislação Socioambiental"), além de proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores exigidas por lei e decorrentes das atividades descritas em seu objeto social e, ainda, proceder a todas as diligências exigidas por lei para suas atividades econômicas necessárias à preservação do meio ambiente, atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas;
- (xi)** proceder a todas as diligências exigidas para suas respectivas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e/ou federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xii)** manter políticas e procedimentos internos visando adotar as melhores práticas de proteção ao meio ambiente e relativas à

segurança e saúde do trabalho, para os temas ligados à responsabilidade socioambiental, inclusive no tocante ao cumprimento da Legislação Socioambiental;

- (xiii) manter válidas e eficazes todas as declarações contidas na Clausula até a data da subscrição e integralização dos CRI, e manter a Securitizadora informada de qualquer ato ou fato que possa afetar a validade de qualquer das referidas declarações até a amortização integral dos CRI, adotando as medidas cabíveis para sanar ou evitar a invalidade da declaração.

7.2. Divulgação de Informações. A Emitente e os Avalistas autorizam a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI, a divulgar todos os dados e informações das Notas Comerciais Escriturais, incluindo a cópia da demonstração financeira consolidada auditada da Emitente do último exercício social encerrado, conforme fornecido pela Emitente, nos termos desta clausula, podendo a cópia da demonstração financeira consolidada auditada da Emitente ser disponibilizada de forma publica, de forma que tal divulgação não violara o disposto na Lei Complementar nº 105, de 10 de janeiro de 2001, conforme em vigor, e qualquer outra regulação ou disposição contratual.

7.3. Indenização. A Emitente e os Avalistas obrigam-se a indenizar e isentar a Securitizadora, na qualidade de titular do Patrimônio Separado dos CRI, administrado em regime fiduciário, em benefício dos Titulares dos CRI, de qualquer prejuízo e/ou perdas e danos diretos que venha a comprovadamente incorrer em decorrência (i) do descumprimento com dolo pela Emitente e/ou Avalistas, de qualquer obrigação oriunda deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação dos quais são parte; (ii) de falsidade ou omissão (neste caso, dolosa) contida nas declarações e garantias prestadas pela Emitente e/ou Avalistas nos Documentos da Operação dos quais são parte; (iii) ação ou omissão dolosa da Emitente e/ou Avalistas.

7.3.1. O pagamento da indenização acima será realizado pela Emitente e/ou Avalistas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento de comunicação escrita enviada pela Securitizadora neste sentido.

7.3.2. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível a Emitente e aos Avalistas, a Securitizadora deverá notificar a Emitente e os Avalistas, conforme o caso, em até 1 (um) Dia Útil de sua ciência, mas em qualquer caso, antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emitente e/ou os Avalistas possa(m) assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora devesse cooperar com a

Emitente e os Avalistas e fornece todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emitente e/ou os Avalistas não assumam a defesa, esta(es) reembolsará(ão) ou pagará(ão) o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda, ação, dano e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive as custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais, conforme arbitrado judicialmente, mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento que comprove as despesas nos respectivos prazos de vencimento.

7.3.3. O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão do instrumento a regime jurídico diverso do regime atualmente aplicável, que implique qualquer Ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

7.3.4. Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emitente e/ou aos Avalistas, conforme aplicável, os montantes restituídos.

7.3.5. As estipulações de indenização previstas acima deverão sobreviver a resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão do presente instrumento.

7.3.6. Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, sendo responsáveis por indenizar a Emitente e/ou os Avalistas, 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.

8. ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

8.1. Conforme previsto no artigo 47, parágrafo terceiro, da Lei 14.195, aplicar-se-á às assembleias especiais dos titulares das Notas Comerciais Escriturais o disposto na Lei das Sociedades por Ações sobre assembleia geral de

debenturistas. Desta forma, nos termos do artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a Titular das Notas Comerciais Escriturais poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais.

- 8.2.** Após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares dos CRI em sede de assembleia especial ("Assembleia Especial dos Titulares dos CRI"), a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso (i) a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada a respectiva Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, de modo a não exercer o direito com relação às respectivas Notas Comerciais Escriturais, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Titulares dos CRI, não podendo ser imputada à Securitizadora, na qualidade de Titular das Notas Comerciais Escriturais, qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.
- 8.3.** A Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais poderá ser realizada de modo presencial, exclusivamente digital ou parcialmente digital.
- 8.4.** A Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais poderá ser convocada pela Emitente ou pela Titular das Notas Comerciais Escriturais.
- 8.5.** A convocação da Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais deverá ser realizada respeitadas as regras relacionadas à publicação de edital de convocação de assembleias gerais constante da Lei das Sociedades por Ações, da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 81, qual seja, no prazo de 21 (vinte e um) dias a contar da referida publicação, em primeira convocação, e no prazo de 8 (oito) dias, em segunda convocação. Fica dispensada a convocação no caso da presença da Titular das Notas Comerciais Escriturais.
- 8.6.** A Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais instalar-se-á com a presença da Titular das Notas Comerciais Escriturais.
- 8.7.** A presidência da Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais caberá à Titular das Notas Comerciais Escriturais.
- 8.8.** A presença dos representantes legais da Emitente na Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais é obrigatória.

8.9. Nas deliberações da Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais, a cada uma das Notas Comerciais Escriturais em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, Titular das Notas Comerciais Escriturais ou não. Todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais dependerão de aprovação da Titular das Notas Comerciais Escriturais, observado o disposto na Cláusula 8.2 acima.

8.10. As deliberações tomadas pela Titular das Notas Comerciais Escriturais, no âmbito de sua competência legal, serão válidas e eficazes perante a Emitente.

8.11. Sem prejuízo das demais disposições sobre a Assembleia Especial dos Titulares dos CRI previstas no Termo de Securitização, as Partes declaram, exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, que as deliberações em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

(i) as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais Escriturais na hipótese de ocorrência de uma Evento de Vencimento Antecipado, deverão ser aprovadas, (a) em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação; ou (b) em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação;

(ii) alterações (a) da remuneração dos CRI; (b) da data de vencimento dos CRI; (c) dos valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e remuneração dos CRI; (d) de cláusulas relacionadas ao resgate antecipado dos CRI e amortização antecipada dos CRI; (e) dos quóruns previstos neste Termo de Emissão e do Termo de Securitização; (f) dos Eventos de Vencimento Antecipado; e (g) do Aval, deverão ser aprovadas, em primeira convocação ou em segunda convocação, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e

(iii) as demais deliberações deverão ser aprovadas, (a) em primeira convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, ou (b) em segunda convocação, por, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI presentes, desde que estejam presentes na referida Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, pelo menos, 30% (trinta por cento) dos CRI em Circulação.

8.12. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, será considerado "CRI em Circulação" a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Emitente, os Avalistas e os prestadores de serviços da Emissão eventualmente sejam titulares ou que possuam em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

8.13. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial dos Titulares dos CRI e a consequente Assembleia Geral da Titular das Notas Comerciais Escriturais para deliberar sobre (i) a correção de erros imateriais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão, (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM, pela B3 ou pela ANBIMA, ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii) e (iv) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo das Notas Comerciais Escriturais, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares das Notas Comerciais Escriturais.

9. DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMITENTE E DOS AVALISTAS

9.1. A Emitente e os Avalistas, neste ato, declaram e garantem, na data da assinatura deste Termo de Emissão, conforme aplicável, que:

- (a)** a Emitente e a MMF são sociedades devidamente organizadas, constituídas e existentes sob a forma de sociedade por ações e limitada, conforme aplicável, de acordo com as leis brasileiras;
- (b)** os Avalistas PF são pessoas naturais, maiores de 18 (dezoito) anos, plenamente capazes de todos e quaisquer atos da vida civil, não havendo contra os Avalistas PF qualquer interdição, curadoria, cautela ou outra medida judicial ou extrajudicial que os impeça de manifestar sua vontade e celebrar quaisquer negócios jurídicos com terceiros;
- (c)** os seus representantes legais da Emitente, das SPES e da MMF, conforme aplicável, que assinam este Termo de Emissão, os Contratos de Garantia e os demais documentos relacionados à

Emissão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor e efeito;

- (d)** está devidamente autorizada e obteve todas as licenças e autorizações necessárias, inclusive societárias e regulatórias para celebração deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e dos demais documentos da Emissão, emitir as Notas Comerciais Escriturais ou outorgar os as Garantias, conforme aplicável, e cumprir todas as obrigações previstas nesses documentos, tendo, então, sido satisfeitos todos os requisitos, regulatórios, contratuais, estatutários, legais e societários, conforme aplicável, e obtidas todas as autorizações necessárias para tanto;
- (e)** a celebração deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, do Contrato de Distribuição e dos demais documentos relacionados à Emissão e à Operação, bem como a Emissão e o cumprimento das obrigações aqui e ali previstas **(i)** não infringem o Contrato/Estatuto Social, conforme aplicável, da Emitente e/ou da MMF; **(ii)** não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pela Emitente e pelos Avalistas; **(iii)** não resultará em vencimento antecipado e/ou rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos ou de qualquer obrigação neles estabelecida; **(iv)** não infringem qualquer ordem, decisão ou sentença administrativa, judicial ou arbitral, que afete a Emitente ou os Avalistas, ou qualquer de seus bens ou propriedades; ou **(v)** não resultará na criação de qualquer Ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Emitente ou dos Avalistas, exceto por aqueles já existentes na presente data;
- (f)** as obrigações assumidas pela Emitente e pelos Avalistas neste Termo de Emissão e nos Contratos de Garantia, constituem obrigações legalmente válidas e vinculantes da Emitente e dos Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos dos incisos I e III do artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil");
- (g)** a Emitente e a MMF possuem todas as autorizações e licenças exigidas pelas autoridades federais, estaduais e municipais para o exercício de suas atividades, sendo que até a presente data não foram notificadas acerca da revogação de qualquer delas ou da existência de processo administrativo que tenha por objeto a revogação,

suspensão ou cancelamento de qualquer delas;

- (h)** as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios da MMF e da Emitente disponibilizadas representam corretamente a posição financeira da MMF e da Emitente naquelas datas e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;
- (i)** as discussões sobre o objeto deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- (j)** foi assessorada por assessores legais, bem como é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados suficiente para a devida análise dos elementos aqui envolvidos e celebração deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia;
- (k)** foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia que poderiam influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, tendo sido assistida por advogados durante toda a referida negociação;
- (l)** a Emitente e os Avalistas não omitiram nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em Efeito Adverso Relevante;
- (m)** têm plena ciência e concorda integralmente com a forma de divulgação e apuração dos índices descritos neste Termo de Emissão, incluindo a Taxa DI, e a forma de cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, acordados por livre vontade, em observância ao princípio da boa-fé;
- (n)** as informações prestadas pela Emitente e Avalistas são verdadeiras, consistentes, precisas, atuais e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito dos CRI;
- (o)** está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes em relação a condução de seus negócios e que sejam necessárias para a execução de suas atividades, exceto (a) os

regulamentos, leis, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais competentes questionados de boa-fé nas esferas judiciais e/ou administrativas até a presente data ou (b) cujo descumprimento não cause um Efeito Adverso Relevante;

- (p)** celebração deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia, a assunção e o cumprimento das obrigações dela decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer disposições contidas em seus documentos societários; (ii) contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente a data da assinatura deste Termo de Emissão e dos Contratos de Garantia, do qual a Emitente seja parte ou aos quais esteja vinculada, a qualquer título, qualquer dos bens de sua propriedade; (iii) qualquer norma legal ou regulamentar a que a Emitente esteja sujeita ou, no melhor conhecimento da Emitente, qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (iv) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete a Emitente ou, no seu melhor conhecimento, qualquer dos bens de sua propriedade;
- (q)** não possui conhecimento da existência de qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro procedimento de investigação governamental que (a) que cause um Efeito Adverso Relevante; (b) afete o pontual cumprimento das obrigações assumidas pela Emitente perante a Titular das Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão e/ou os Contratos de Garantias; e/ou (c) afete os seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia e/ou dos demais documentos que instruem a Emissão, conforme aplicável; ou (d) vise a anular, invalidar, questionar ou de qualquer forma afetar este Termo de Emissão, os Contratos de Garantias, as Garantias e/ou as Notas Comerciais Escriturais;
- (r)** não há qualquer descumprimento por si, suas Controladas e Controladores, seus administradores e empregados, agindo em nome e benefício da Emitente, as normas e legislação relacionados a Legislação Trabalhista, a Legislação de Proteção Social e a Legislação Ambiental;
- (s)** inexistente qualquer descumprimento por si, suas Controladas e Controladores, seus administradores e empregados, agindo em nome

e benefício da Emitente, às normas que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Legislação Anticorrupção e Antilavagem de Dinheiro;

- (t)** não praticar atos que importem em discriminação de raça ou gênero, trabalho infantil, incentivo a prostituição, trabalho em condições análogas as de escravo, que caracterizem assédio moral ou sexual, que infrinjam aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente e cumprem a Legislação de Proteção Social;
- (u)** nenhum registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, é exigido para o cumprimento integral, pela Emitente e pelos Avalistas, conforme aplicável, de todas as suas obrigações nos termos deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, do Contrato de Distribuição e dos demais documentos da Oferta ou para a realização da Emissão, exceto (i) pelo registro dos CRI na B3, nos termos deste Termo de Emissão; (ii) pelo registro da Oferta perante a CVM; (iii) do registro dos Contratos de Garantia nos respectivos cartórios competentes;
- (v)** a presente Emissão não caracteriza: (i) fraude contra credores, conforme previsto nos artigos 158 a 165 do Código Civil; (ii) infração ao artigo 286 do Código Civil; (iii) fraude à execução, conforme previsto no artigo 792 do Código de Processo Civil Brasileiro; ou (iv) fraude, conforme previsto no artigo 185, caput, do Código Tributário Nacional, bem como não é possível de revogação, nos termos dos artigos 129 e 130 da Lei de Recuperação Judicial e Falência;
- (w)** os Créditos Imobiliários não são objeto de qualquer alienação, cessão, transferência ou compromisso de alienação, cessão ou transferência;
- (x)** as declarações prestadas pela Emitente nos Documentos da Operação dos quais a Emitente é parte são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas;
- (y)** cumpre, e fará com que seus administradores cumpram, com as regras de destinação dos recursos objeto da captação decorrente da emissão das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da legislação aplicável e deste Termo de Emissão;

- (z)** a Emitente, até a presente data, preparou e entregou todas as declarações de tributos, relatórios e outras informações que devem ser apresentadas, ou recebeu dilação dos prazos para apresentação destas declarações, estando ainda dentro tempestivamente desse prazo concedido, sendo certo que todas as taxas, impostos e demais tributos e encargos governamentais devidos de qualquer forma por si, ou por suas controladas, ou, ainda, impostas a si ou a quaisquer de seus bens, direitos, propriedades ou ativos, ou relativo aos seus negócios, resultados e lucros foram integralmente pagos quando devidos, exceto em relação àquelas matérias que estejam sendo, de boa-fé, discutidas judicial ou administrativamente pela Emitente e que tenham tido sua exigibilidade suspensa;
- (aa)** está adimplente com o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia, do Contrato de Distribuição e de quaisquer outros documentos da Emissão e da operação, e não ocorreu e não existe, na presente data, qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
- (bb)** este Termo de Emissão, os Contratos de Garantia e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas, vinculantes, atuais e eficazes da Emitente e Avalistas, exequíveis de acordo com os seus termos e condições; e
- (cc)** não consta e não tem elementos para acreditar que constará do *"Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas a de escravo"*, divulgado pelo Ministério do Trabalho e Previdência, conforme Portaria Interministerial n.º 18, de 13 de setembro de 2024, conforme em vigor.

9.2. A Emitente obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI por prejuízos, perdas ou danos diretos, bem como custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) comprovadamente incorridos pela Securitizadora e/ou pelos Titulares dos CRI em razão da inveracidade ou incorreção de quaisquer das declarações prestadas por ela, nos termos da Cláusula 9.1 acima.

9.3. Caso quaisquer das declarações prestadas pela Emitente e/ou pelos Avalistas, conforme aplicável, neste Termo de Emissão tornem-se total ou parcialmente falsas, ou ainda, insuficientes, inverídicas, imprecisas, inconsistentes ou desatualizadas, a Emitente e/ou os Avalistas, conforme aplicável, se

comprometem a notificar a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua ciência.

10. INDENIZAÇÃO

- 10.1.** A Emitente obriga-se a indenizar a Securitizadora, por si e na qualidade de titular do Patrimônio Separado, administrado sob regime fiduciário em benefício dos Titulares dos CRI, de quaisquer perdas e danos que venha a comprovadamente sofrer em decorrência do descumprimento de suas respectivas obrigações oriundas deste Termo, consoante decisão judicial transitada em julgado.
- 10.2.** O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 10.1 deverá ser realizado à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Securitizadora, dentro de 5 (cinco) dias após o recebimento pela Emitente de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o montante a ser pago e conforme cálculos efetuados pela Securitizadora, os quais, salvo manifesto erro, serão considerados vinculantes e definitivos.
- 10.3.** Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído contra a Securitizadora em relação a ato, omissão ou fato atribuível à Emitente, a Securitizadora deverá notificar prontamente a Emitente, em qualquer caso antes de expirado o prazo de apresentação de defesa, para que a Emitente possa assumir a defesa tempestivamente. Nessa hipótese, a Securitizadora deverá cooperar com a Emitente e fornecer todas as informações e outros subsídios necessários para tanto com a razoabilidade necessária. Caso a Emitente não assuma a defesa, esta reembolsará ou pagará o montante total devido pela Securitizadora como resultado de qualquer perda e dano, incluindo custas processuais, honorários sucumbenciais arbitrados judicialmente e honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, em qualquer caso mediante apresentação de guias, boletos de pagamento ou qualquer outro documento comprobatório, nos respectivos prazos de vencimento.
- 10.4.** O pagamento previsto na Cláusula acima abrange inclusive: (i) honorários advocatícios que venham a ser incorridos pela Securitizadora ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado, na defesa ou exercício dos direitos decorrentes deste instrumento, inclusive medidas extrajudiciais, desde que sejam razoáveis e mediante apresentação de documento que comprove tal despesa; e (ii) quaisquer perdas decorrentes de eventual submissão deste instrumento a regime jurídico diverso do regime atualmente

aplicável, que implique qualquer Ônus adicional a Securitizadora e/ou seus sucessores na representação do Patrimônio Separado.

- 10.5.** Em caso de pagamento de quaisquer valores a título de indenização em virtude de ordem judicial posteriormente revertida ou alterada, de forma definitiva, e a Securitizadora tiver tais valores restituídos, a Securitizadora obriga-se a, no mesmo sentido, devolver à Emitente, os montantes restituídos.
- 10.6.** Em nenhuma circunstância, a Securitizadora ou quaisquer de seus respectivos profissionais, serão responsáveis por indenizar a Emitente e/ou os Avalistas, 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.
- 10.7.** As estipulações de indenização previstas nesta Cláusula deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste instrumento.

11. DESPESAS

- 11.1.** Correrão por conta da Emitente todos os custos incorridos com a Emissão e a Oferta e com a estruturação, emissão, formalização, registro e execução das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, dos Avais e da Aprovações Societárias nas respectivas juntas comerciais e/ou nos respectivos cartório, conforme aplicável, incluindo publicações, inscrições, registros, contratação do Escriturador, da Securitizadora dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços, e quaisquer outros custos relacionados às Notas Comerciais Escriturais, aos CRI e às Garantias.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1.** Este Termo de Emissão é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.
- 12.2.** Este Termo de Emissão e as Notas Comerciais Escriturais constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos deste Termo de Emissão e com relação às Notas Comerciais Escriturais estão

sujeitas à 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 Notas Comerciais Escriturais, nos termos deste Termo de Emissão.

- 12.3.** Todas as comunicações realizadas, nos termos deste Termo de Emissão, devem ser sempre realizadas, por escrito, para os endereços abaixo indicados. As comunicações serão consideradas recebidas quando entregues, sob protocolo ou mediante "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, ou por correio eletrônico nos endereços abaixo indicados. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A alteração de qualquer dos endereços abaixo deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado.

Para a Emitente:

SÃO BENEDITO S.A.

Rua da Cereja nº 522, 2º Andar, Bosque da Saúde

CEP 78050-020, Cuiabá / MT

At.: Valnildo Alves de Andrade Filho

Tel.: (65) 3056-7300

E-mail: valnildo.alves@saobenedito.com.br

Para a Securitizadora:

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001

São Paulo / SP

At.: Flávia Palácios

Tel.: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br

Para o Escriturador:

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros

CEP 05.425-020, São Paulo/SP

At.: Fernanda Acunzo

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: escrituracao@vortex.com.br

Para os Avalistas:

MMF INVESTIMENTOS LTDA.

Rua da Cereja nº 522, Térreo, Bosque da Saúde

CEP 78050-020, Cuiabá / MT
At.: Marcos Antonio Maluf
Tel.: 65 3056-7300
E-mail: marcos.maluf@saobenedito.com.br

MARCOS ANTÔNIO MALUF

Rua da Cereja nº 522, 2º Andar, Bosque da Saúde
CEP 78050-020, Cuiabá / MT
At.: Marcos Antonio Maluf
Tel.: 65 3056-7300
E-mail: marcos.maluf@saobenedito.com.br

LEONARDO CHICRE MALUF

Rua da Cereja nº 522, 2º Andar, Bosque da Saúde
CEP 78050-020, Cuiabá / MT
At.: Leonardo Chicre Maluf
Tel.: 65 3056-7300
E-mail: leonardo.maluf@saobenedito.com.br

- 12.4.** A mudança, por uma das Partes, de seus dados deverá ser por ela comunicada por escrito à outra Parte, servindo como comunicado o envio de Fato Relevante noticiando a alteração do endereço, sendo certo que se qualquer das partes alterar o seu endereço sem comunicar a outra, as comunicações serão consideradas entregues no antigo endereço.
- 12.5.** O Emitente autoriza a Securitizadora, durante o prazo de vigência da Operação, a consultar as bases de dados do BACEN, CERC e B3, conforme aplicável, para acesso aos dados de CPF/CNPJ, para fins de monitoramento de riscos.
- 12.6.** A Securitizadora poderá reconhecer, conforme artigo 22 da Resolução CVM 60, os resultados financeiros gerados pela gestão dos recursos.
- 12.7.** Com exceção das obrigações assumidas com formas de cumprimento específicas, o cumprimento das obrigações pactuadas neste instrumento e nos demais Documentos da Operação referentes ao envio de documentos e informações periódicas ao Agente Fiduciário.
- 12.8.** A Emitente desde já garante à Securitizadora, que as obrigações assumidas pela Emitente no âmbito do presente Termo de Emissão serão assumidas pela sociedade que a suceder a qualquer título.
- 12.9.** As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Termo de Emissão foi

celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

- 12.10.** Os prazos estabelecidos neste Termo de Emissão serão computados de acordo com o disposto no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia de início e incluído o do vencimento.
- 12.11.** As obrigações assumidas neste Termo de Emissão têm caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título, ao seu integral cumprimento.
- 12.12.** A invalidade ou nulidade, no todo ou em parte, de quaisquer das Cláusulas deste Termo de Emissão não afetará as demais, que permanecerão válidas e eficazes até o cumprimento, pelas Partes, de todas as suas obrigações aqui previstas. Ocorrendo a declaração de invalidade ou nulidade de qualquer Cláusula deste Termo de Emissão, as Partes se obrigam a negociar, no menor prazo possível, em substituição à Cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Termo de Emissão, de termos e condições válidos que reflitam os termos e condições da Cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo das Partes quando da negociação da Cláusula invalidada ou nula e o contexto em que se insere.
- 12.13.** Este Termo de Emissão é regida pelas leis da República Federativa do Brasil.
- 12.14.** Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Termo de Emissão.
- 12.15.** Caso o presente Termo de Emissão venha a ser celebrado de forma digital, as Partes **(a)** reconhecem que as declarações de vontade das Partes, mediante assinatura digital, presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito; e **(b)** renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Observado o disposto nesta Cláusula, o presente Termo de Emissão pode ser assinada digitalmente, por meio eletrônico.

12.16. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Termo de Emissão será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este termo de emissão 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, firmam o presente Termo de Emissão, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 29 de outubro de 2025.

(as assinaturas encontram-se nas páginas seguintes)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do "Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.")

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Decisigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 017789924
CPF: 0157159024
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 18:30:53 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: Certificado Digital
C: BR
Empresa: AC SOLUTIMultiple v5
F40483C1703142E...

Nome: Israel Ramos Santos
Cargo: Procurador

Decisigned by
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTI 004683084
CPF: 3554932084
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 18:55:07 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: Certificado Digital
C: BR
Empresa: AC SOLUTIMultiple v5
CA: 90F0500C81405...

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Procuradora

SÃO BENEDITO S.A.

Decisigned by
Valnildo Alves de Andrade Filho
Assinado por: VALNILDO ALVES DE ANDRADE FILHO 022944012
CPF: 022944012
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 10:30:58 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: Certificado Digital (F) A3
C: BR
Empresa: AC SolutiMultiple v5
F40483C1703142E...

Nome: Valnildo Alves de Andrade Filho
Cargo: Diretor Financeiro

Decisigned by
Omar Benedito Maluf
Assinado por: OMAR BENEDITO MALUF 01049194149
CPF: 01049194149
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 10:41:54 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: AC SOLUTIMultiple v5
C: BR
Empresa: AC SOLUTIMultiple v5
F40483C1703142E...

Nome: Omar Benedito Maluf
Cargo: Diretor Presidente

MARCOS ANTÔNIO MALUF

Decisigned by
Marcos Antonio Maluf
Assinado por: MARCOS ANTONIO MALUF 20521983115
CPF: 20521983115
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 10:47:58 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: AC SOLUTIMultiple v5
C: BR
Empresa: AC SOLUTIMultiple v5
F40483C1703142E...

LEONARDO CHICRE MALUF

Decisigned by
Leonardo Chicre Maluf
Assinado por: LEONARDO CHICRE MALUF 01044170118
CPF: 01044170118
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 10:51:13 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: AC SOLUTIMultiple v5
C: BR
Empresa: AC SOLUTIMultiple v5
F40483C1703142E...

MMF INVESTIMENTOS LTDA.

Decisigned by
Marcos Antonio Maluf
Assinado por: MARCOS ANTONIO MALUF 20521983115
CPF: 20521983115
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 10:48:01 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: AC SOLUTIMultiple v5
C: BR
Empresa: AC SOLUTIMultiple v5
F40483C1703142E...

Nome: Marcos Antonio Maluf
Cargo: Sócio Administrador

Ciente e de acordo, para fins do art. 1.647, inciso III, do Código Civil:

ZEINA SABEH MALUF

Decisigned by
Zeina Sabeh Maluf
Assinado por: ZEINA SABEH MALUF 00610088101
CPF: 00610088101
DataHora da Assinatura: 20/10/2023 10:53:20 BRT
D: ICP-Brasil, Ou: AC SOLUTIMultiple v5
C: BR
Empresa: AC SOLUTIMultiple v5
F40483C1703142E...

ANEXO I **DESPESAS DE EMISSÃO**

Despesas Flat					
Despesas Flat	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Coordenador Líder/Instituição Intermediária	Flat	R\$ 5.775.000,00	9,65%	R\$ 6.391.809,63	Coordenador Líder
Taxa de Emissão	Flat	R\$ 20.000,00	11,15%	R\$ 22.509,85	Opea
Taxa de Administração - Primeira Parcela	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Pesquisa Reputacional	Flat	R\$ 332,00	0,00%	R\$ 332,00	Opea
Agente Fiduciário - Primeira Parcela	Anual	R\$ 15.000,00	16,33%	R\$ 17.927,57	Vórtx
Agente Fiduciário - Implantação	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Instituição Custodiante - Primeira Parcela	Anual	R\$ 7.000,00	16,33%	R\$ 8.366,20	Vórtx
Registro do Lastro, para 01 lastro	Flat	R\$ 5.000,00	16,33%	R\$ 5.975,86	Vórtx
Escriturador da NC	Anual	R\$ 3.000,00	16,33%	R\$ 3.585,51	Vórtx
Liquidante - Primeira Parcela e Escriturador Primeira Parcela	Mensal	R\$ 600,00	14,25%	R\$ 699,71	Opea SCD
B3: Registro, Distribuição e Análise do CRI	Flat	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00	B3
B3: Taxa de Registro do Lastro	Flat	R\$ 1.500,00	0,00%	R\$ 1.500,00	B3
B3: Liquidação Financeira	Flat	R\$ 1.000,00	0,00%	R\$ 1.000,00	B3
Taxa de Registro - Base de Dados CRI - ANBIMA	Flat	R\$ 2.830,00	0,00%	R\$ 2.830,00	ANBIMA
Taxa de Registro - Oferta Pública - ANBIMA	Flat	R\$ 9.919,00	0,00%	R\$ 9.919,00	ANBIMA
Taxa de Fiscalização**	Flat	R\$ 37.500,00	0,00%	R\$ 37.500,00	CVM
Auditor Independente da Devedora****	Flat	R\$ 605.000,00	11,25%	R\$ 681.690,14	Auditor Independente da Devedora
Total				R\$ 7.233.060,55	

*a depender do número de notas a serem verificadas

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

***caso a integralização ocorra em mais de uma data, será devida remuneração adicional à Opea de R\$ 2.000,00 em cada nova data de integralização.
***remuneração paga anteriormente a liquidação da operação. Não entra no somatório das retenções.

Despesas Recorrentes					
Despesas Recorrentes	Premissa	Valor Líquido	Gross-Up	Valor Bruto	Prestador
Taxa de Administração	Mensal	R\$ 3.500,00	11,15%	R\$ 3.939,22	Opea
Agente Fiduciário	Anual	R\$ 15.000,00	9,65%	R\$ 16.602,10	Vórtx
Instituição Custodiante	Anual	R\$ 7.000,00	9,65%	R\$ 7.747,65	Vórtx
Escriturador da NC	Anual	R\$ 3.000,00	9,65%	R\$ 3.320,42	Vórtx
Liquidante e Escriturador	Mensal	R\$ 600,00	14,25%	R\$ 699,71	Opea SCD
Auditoria do Patrimônio Separado	Anual	R\$ 3.200,00	0,00%	R\$ 3.200,00	Definido pela Opea
Contabilidade	Mensal	R\$ 260,00	0,00%	R\$ 260,00	Definido pela Opea
B3: Custódia do Lastro	Mensal	R\$ 1.080,00	0,00%	R\$ 1.080,00	B3
Total				R\$ 36.849,10	

ANEXO II
DATA DE PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO & DATA DE AMORTIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS

Nº de ordem	Período de Capitalização	Data de Pagamento	Juros	Amortização	Incorporação	Tai (%)
0						
1	11/12/2025	11/12/2025	Sim	Não	Não	0,0000%
2	13/01/2026	13/01/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
3	12/02/2026	12/02/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
4	12/03/2026	12/03/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
5	13/04/2026	13/04/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
6	13/05/2026	13/05/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
7	11/06/2026	11/06/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
8	13/07/2026	13/07/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
9	13/08/2026	13/08/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
10	11/09/2026	11/09/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
11	13/10/2026	13/10/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
12	12/11/2026	12/11/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
13	11/12/2026	11/12/2026	Sim	Não	Não	0,0000%
14	13/01/2027	13/01/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
15	11/02/2027	11/02/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
16	11/03/2027	11/03/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
17	13/04/2027	13/04/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
18	13/05/2027	13/05/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
19	11/06/2027	11/06/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
20	13/07/2027	13/07/2027	Sim	Não	Não	0,0000%
21	12/08/2027	12/08/2027	Sim	Não	Não	0,0000%

22	13/09/2027	13/09/2027	Sim	Não	Não	0,0000%	
23	13/10/2027	13/10/2027	Sim	Não	Não	0,0000%	
24	11/11/2027	11/11/2027	Sim	Não	Não	0,0000%	
25	13/12/2027	13/12/2027	Sim	Não	Não	0,0000%	
26	13/01/2028	13/01/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
27	11/02/2028	11/02/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
28	13/03/2028	13/03/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
29	12/04/2028	12/04/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
30	11/05/2028	11/05/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
31	13/06/2028	13/06/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
32	13/07/2028	13/07/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
33	11/08/2028	11/08/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
34	13/09/2028	13/09/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
35	11/10/2028	11/10/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
36	13/11/2028	13/11/2028	Sim	Sim	Não	20,0000%	
37	13/12/2028	13/12/2028	Sim	Não	Não	0,0000%	
38	11/01/2029	11/01/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
39	09/02/2029	09/02/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
40	13/03/2029	13/03/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
41	12/04/2029	12/04/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
42	11/05/2029	11/05/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
43	13/06/2029	13/06/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
44	12/07/2029	12/07/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
45	13/08/2029	13/08/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
46	13/09/2029	13/09/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
47	10/10/2029	10/10/2029	Sim	Sim	Não	31,2500%	
48	13/11/2029	13/11/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
49	13/12/2029	13/12/2029	Sim	Não	Não	0,0000%	
50	11/01/2030	11/01/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	

51	13/02/2030	13/02/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
52	13/03/2030	13/03/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
53	11/04/2030	11/04/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
54	13/05/2030	13/05/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
55	13/06/2030	13/06/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
56	11/07/2030	11/07/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
57	13/08/2030	13/08/2030	Sim	Sim	Não	46,0500%	
58	12/09/2030	12/09/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
59	11/10/2030	11/10/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
60	13/11/2030	13/11/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
61	12/12/2030	12/12/2030	Sim	Não	Não	0,0000%	
62	13/01/2031	13/01/2031	Sim	Não	Não	0,0000%	
63	13/02/2031	13/02/2031	Sim	Não	Não	0,0000%	
64	13/03/2031	13/03/2031	Sim	Não	Não	0,0000%	
65	10/04/2031	10/04/2031	Sim	Não	Não	0,0000%	
66	13/05/2031	13/05/2031	Sim	Não	Não	0,0000%	
67	11/06/2031	11/06/2031	Sim	Não	Não	0,0000%	
68	11/07/2031	11/07/2031	Sim	Sim	Não	100,0000%	

ANEXO III
MODELO DE RELATÓRIO DE DESTINAÇÃO DE RECURSOS

À
VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.
RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR, PINHEIROS
CEP 05425-020, SÃO PAULO/SP

Ref.: Relatório de Verificação da Destinação de Recursos da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.

PERÍODO DE (DATA) ATÉ (DATA).

SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na cidade de Cuiabá, estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no cadastro nacional de pessoa jurídica do ministério da fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 37.517.596/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso ("JUCEMAT"), sob o NIRE nº 5130002084-0, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Emitente"), em cumprimento ao disposto no "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.*" ("Termo de Emissão"), vem por meio do presente relatório presente atestar que o volume total de recursos obtidos mediante a emissão das notas comerciais escriturais, regida pelo Termo de Emissão, foi utilizado durante o período acima, corresponde a R\$ [•] ([•]) e foram para utilizados nos termos previstos no termo de emissão, conforme abaixo:

EMPREENDIME	DESENVOLVED	ENDERE	MATRÍCUL	STATU	DESTINAÇÃO	DOCUMENTO	%	DO	VALOR

NTO IMOBILIÁRIO	ORA	ÇO	A E RGI COMPETEN TE	S DA OBRA (%)	DOS RECURSOS/ET APA DO PROJETO (AQUISIÇÃO, CONTRUÇÃO OU REFORMA):	COMPROBATÓ RIO	RECURSO UTILIZA DO	DO RECURSO UTILIZA DO
[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]	[.]

ANEXO IV
MODELO DE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SÃO BENEDITO S.A.

Emitente:

SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 37.517.596/0001-01, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Emitente");

Subscritor:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Subscritor" ou "Securitizadora");

CARACTERÍSTICAS

Boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição") relativo à 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A. ("Emitente"), de 150.000 (cento e cinquenta mil) Notas Comerciais Escriturais ("Notas Comerciais Escriturais"), nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), para colocação privada junto à Securitizadora ("Emissão").

As Notas Comerciais Escriturais são todas do tipo não conversível em ações, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, com data de emissão de 28 de novembro de 2025 e com vencimento final em 11 de julho de 2031 e serão emitidas sob a forma escritural, sem a emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, as Notas Comerciais Escriturais serão emitidas sob a forma exclusivamente escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, nos termos do artigo 45 da Lei 14.195 sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Escriturais será comprovada pelo extrato de conta de depósito emitido pelo Escriturador .

As demais características das Notas Comerciais Escriturais encontram-se descritas no "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória*"

Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.", datado de 29 de outubro de 2025 ("Termo de Emissão").

A Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes do Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais Escriturais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

Após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição custodiante;

A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI"), de modo que, a Securitizadora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI como lastro para a sua 510ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários em série única, em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de agente fiduciário ("Termo de Securitização") e nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Os CRI serão distribuídos por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático e sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder, com relação ao montante total da oferta dos CRI, qual seja, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta"), observada a possibilidade da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido)

Os CRI serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

A Emissão foi aprovada com base na assembleia geral extraordinária de acionistas da Emitente,

realizada em 29 de outubro de 2025 (“Aprovação Societária Emitente”), nos termos da ata arquivada perante a Junta Comercial do Estado do Mato Grosso sob o nº [●] em [●] de [●] de 2025.

Exceto quando de outro modo definido neste Boletim de Subscrição, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Termo de Emissão.

A Emitente e o Subscritor desde já acordam que este Boletim de Subscrição e demais documentos correlatos poderão, a critério da Emitente e do Subscritor, ser assinados eletronicamente. Neste caso, serão consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, da Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020, bem como da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, e ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho de Justiça Federal. A Emitente e o Subscritor reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, a validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito. Sem prejuízo, a Emitente concorda, neste ato, em assinar, caso solicitado pelo Subscritor, vias físicas deste Boletim de Subscrição ou de quaisquer documentos a ele relacionados.

NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS SUBSCRITAS DA SÉRIE ÚNICA		
QTDE. SUBSCRITA	VALOR NOMINAL UNITÁRIO (R\$)	VALOR TOTAL (R\$)
150.000	1.000,00	150.000.000,00
FORMA DE PAGAMENTO DA INTEGRALIZAÇÃO DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS		
O Subscritor realizará a integralização conforme previsto no Termo de Emissão, em moeda corrente nacional. Os recursos deverão ser transferidos por meio de transferência eletrônica, nos termos previstos no Termo de Emissão.		

São Paulo, [●] de [●] de [●]

SÃO BENEDITO S.A.

Nome: [●]

Cargo: [●]

Nome: [●]

Cargo: [●]

OPEA SECURITIZADORA S.A.

Nome: [●]

Cargo: [●]

Nome: [●]

Cargo: [●]

ANEXO V
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Empreendimento Imobiliário	Desenvolvedora	Endereço	Matrícula e RGI Competente	Possui Habitação/Tvo?	Está Sob Regime De Incorporação?
BAALBEK	SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA	RUA POLONIA, BAIRRO SANTA ROSA, CUIABÁ/MT	MATRÍCULA: 034.243, CARTÓRIO SÉTIMO OFÍCIO, REGISTRO DE IMOVEIS, CUIABÁ / MT	NÃO	SIM
RAIZES	SB CONSTRUÇÕES 05 LTDA	AV. ACÁCIAS, SETOR COMERCIAL, SINOP/MT	MATRÍCULA: 014.880, CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 1º OFÍCIO DE SINOP, MT	NÃO	SIM
MY BEIRA RIO	SM EMPREENDIMENTOS LTDA	AV. MANUEL JOSÉ DE ARRUDA, BAIRRO GRANDE TERCEIRO, CUIABÁ / MT	MATRÍCULA: 105.790, 5º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS, CUIABÁ / MT	NÃO	SIM
AYA COMFORT HOME	SÃO BENEDITO S.A.	AV. F, Nº 429, JARDIM ACLIMAÇÃO, CUIABÁ / MT.	MATRÍCULA: 125.154, 6º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO DE IMÓVEIS, CUIABÁ / MT	NÃO	SIM
VALE TRANCOSO	SBU EMPREENDIMENTOS 03 LTDA	FAZENDA RECANTO DO SOL, ÁREA 06 E 07, CUIABÁ / MT.	MATRÍCULA: 110.946, 2º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL, CUIABÁ / MT	NÃO	NÃO

ANEXO VI
CRONOGRAMA INDICATIVO

Valores em R\$ 1.000,00

Empreendimentos	Soma Alocação	2025S2	2026S1	2026S2	2027S1	2027S2	2028S1	2028S2	2029S1	2029S2
Baalbek	30.000	5.000	8.000	8.000	9.000	-	-	-	-	-
Raizes	50.000	-	-	-	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	10.000
My Beira Rio	30.000	5.000	20.000	5.000	-	-	-	-	-	-
Vale Trancoso	25.000	-	-	-	-	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
AYA Comfort Home	15.000	-	3.000	3.000	4.000	4.000	1.000	-	-	-
Soma	150.000	10.000	31.000	16.000	21.000	17.000	14.000	13.000	13.000	15.000

ANEXO VII
MODELO DE ADITAMENTO AO TERMO DE EMISSÃO

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SÃO BENEDITO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emitente,

SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 37.517.596/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso ("JUCEMAT"), sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") nº 5130002084-0, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Emitente");

e, de outro lado,

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais Escriturais" ou "Securitizadora");

e, na qualidade de avalistas,

MARCOS ANTÔNIO MALUF, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008.414-0 (SSP/MT), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 266.219.831-15 ("Sr. Marcos"), casado sob o regime de comunhão total de bens com a **ZEINA SABEH MALUF**, norte americana, empresária, portadora do Registro Nacional de Estrangeiros RNE V080795-9 ("Sra. Zeina"), ambos domiciliado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Av. Mário Palma, nº 268, Edifício Riviera Santa Rosa, apto 2901, Bairro Jardim Mariana, CEP 78.040-640;

LEONARDO CHICRE MALUF, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.144.472-0 (SSP/MT), inscrito no CPF/MF sob o nº 912.441.701-78, casado em regime de separação de bens, domiciliado na Cidade de Cuiabá, Estado

de Mato Grosso, na Rua Jose Haddad, nº 60, Edifício Riviera Duque de Caxias, Apto 1902, Bairro Duque de Caxias, CEP 78.043-298 ("Sr. Leonardo" e, quando em conjunto com o Sr. Marcos, os "Avalistas PF");

MMF INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, Sala 2-A, 4º andar, Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.637.306/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMAT, sob o NIRE nº 5120145618-6, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Avalista PJ" ou "MMF" e, quando em conjunto com os Avalistas PF, os "Avalistas");

e, ainda, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI").

Sendo a Emitente, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(o) em 29 de outubro de 2025, as Partes celebraram o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A*" ("Termo de Emissão"), no âmbito da 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, da Emitente, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), para colocação privada junto à Securitizadora, em conformidade com o Termo de Emissão, no valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente);

(p) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais

Escriturais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(q) após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora emitirá 1 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");

(r) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI"), de modo que, a Securitizadora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI como lastro para a sua 510ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários em série única, em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização") e nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(s) os CRI serão distribuídos por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático e sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder, com relação ao montante total da oferta dos CRI, qual seja, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), observada a possibilidade da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido);

(t) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Notas Comerciais Escriturais;

(u) os CRI serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os "Titulares dos CRI");

(v) em [25 de novembro] de 2025, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão), no qual foi definida a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais;

(w) até a presente data, as Notas Comerciais Escriturais ainda não foram subscritas e integralizadas, e que as Partes foram autorizadas e obrigadas a celebrar o presente Aditamento (conforme abaixo definido) ao Termo de Emissão, inexistindo a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 4.22.2 do Termo de Emissão;

(x) nos termos da Cláusula 4.24.1 do Termo de Emissão, as Partes desejam alterar determinadas cláusulas do Termo de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(y) até a presente data, as Notas Comerciais Escriturais ainda não foram subscritas e integralizadas, de forma que inexistindo a necessidade de realização da Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão) para aprovar o ora disposto ou aprovação societária adicional pela Emitente, pelos Avalistas PJ e/ou pela Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 4.24.2. da Escritura de Emissão

(z) para fins deste Termo de Emissão, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão e este presente aditamento, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; (v) o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); (vii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais (conforme previsto no Anexo IV do presente Termo de Emissão); (viii) o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (ix) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (x) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; (xi) o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (xii) a aprovação societária da Securitizadora e as Aprovações Societárias (conforme abaixo definido); (xiii) a lâmina da oferta dos CRI; (xiv) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); (xv) os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); e (xvii) os demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

(aa) nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente e devesse sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(bb) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e

extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.;

RESOLVEM firmar o presente “*Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.*” (“Aditamento”), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Emissão é interpretado.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) a necessidade de refletir na Escritura de Emissão tal resultado, as Partes acordam em alterar as Cláusulas 4.15, 4.15.1 e 4.24 do Termo de Emissão, que passam a vigorar com as seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo:

“4.15. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um spread (sobretaxa) de [=] % ([=] por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, desde a Primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), exclusive (“Remuneração das Notas Comerciais Escriturais”).

4.15.1 O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDI_k = Taxa DI_k, de ordem "k", expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DI_k = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e a próxima data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, sendo "DP" um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.

Spread = [=] [(spread a ser expresso com 4 casas decimais)];

Observações:

(h) o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;

(i) efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;

(j) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;

(k) O fator resultante da expressão $(\text{FatorDI} \times \text{FatorSpread})$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

(l) 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;

(m) o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais Escriturais - CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>); e

(n) Para efeito do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo) dia anterior à data do cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo será a publicada no final do dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13 a 15 são Dias Úteis.

(...)

4.24. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Emitente, a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, tendo sido observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding").

4.24.1. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização. As Partes foram autorizadas e obrigadas a celebrar o aditamento a este Termo de Emissão para os fins previstos na presente Cláusula, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI."

2.2. Adicionalmente, considerando a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes desejam ainda excluir o Anexo VII do Termo de Emissão.

2.3. Em razão das alterações promovidas no âmbito deste Aditamento, as Partes resolvem por consolidar o Termo de Emissão, que passará a vigor integralmente na forma do Anexo I ao presente Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, sendo transcritos no Anexo I ao presente Aditamento a versão consolidada do Termo de Emissão, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as

declarações e garantias prestadas no Termo de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2. As alterações ao Termo de Emissão pactuadas no presente Aditamento não implicam novação tampouco renúncia pelas Partes de qualquer de seus direitos e obrigações previstos no Termo de Emissão, que ficam expressamente ratificados e confirmados, permanecendo em vigor e plenamente aplicáveis todos os demais termos e condições não expressamente alterados pelo presente Aditamento.

4.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

4.4. Este Aditamento, o Termo de Emissão e as Notas Comerciais Escriturais constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão e com relação às Notas Comerciais Escriturais estão sujeitas à 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 Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão.

4.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade

4.6. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.7. Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

4.8. Caso o presente Aditamento venha a ser celebrado de forma digital, as Partes **(a)** reconhecem que as declarações de vontade das Partes, mediante assinatura digital, presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito; e **(b)** renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Observado o disposto nesta Cláusula, o presente Aditamento pode ser assinada digitalmente, por meio eletrônico.

4.9. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este termo de emissão

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.

4.10. E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Termo de Emissão, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, [=] de novembro de 2025.

(as assinaturas encontram-se nas páginas seguintes)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do "Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.")

SÃO BENEDITO S.A.

OPEA SECURITIZADORA S.A.

MARCOS ANTÔNIO MALUF

LEONARDO CHICRE MALUF

MMF INVESTIMENTOS LTDA.

ANEXO I
CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE EMISSÃO

(segue na próxima página)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 47220D08-7CA9-45F9-8967-1830F1D83B25

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI São Benedito - Termo de Emissão [V. Assinatura] (2).pdf

Cliente - Caso: 1286/518

Envelope fonte:

Documentar páginas: 102

Assinaturas: 8

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 7

Rubrica: 0

Mariana Ferreira

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

mfrodrigues@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.224.113

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Mariana Ferreira

Local: DocuSign

30/10/2025 00:16:50

mfrodrigues@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

Israel Ramos Santos

israel.ramos@opea.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624

Assinatura

Assinado por:

5E04B2C37E9742E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.193.39.126

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-saf>

ewebfb/dpc-acsafewebfb.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 30/10/2025 00:19:46

Visualizado: 30/10/2025 06:35:36

Assinado: 30/10/2025 06:35:58

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/03/2025 19:11:13

ID: e0d35e16-4451-43b1-a8d9-975dc6e6296c

Karine Simone Bincoletto

karine.bincoletto@opea.com.br

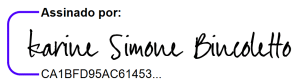
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Certisign RFB G5

Assunto: CN=KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35046030896

Assinado por:

CA1BFD95AC61453...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.47.27.196

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Enviado: 30/10/2025 00:19:46

Visualizado: 30/10/2025 00:57:39

Assinado: 30/10/2025 00:58:21

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 09/10/2025 16:01:07 ID: a30ce525-f6d3-4ed9-8863-eb85014ff243 Leonardo Chicre Maluf leonardo.maluf@saobenedito.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 Assunto: CN=LEONARDO CHICRE MALUF:91244170178	DocuSigned by: <i>Leonardo Chicre Maluf</i> BA7E4EDDE1F4449... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.58.159.165 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 30/10/2025 00:19:47 Visualizado: 30/10/2025 00:50:24 Assinado: 30/10/2025 00:51:20
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 29/10/2025 21:02:50 ID: b6a9d5c6-3b33-4b29-8bcb-b9c08b46eb19 Marcos Antonio Maluf marcos.maluf@saobenedito.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 Assunto: CN=MARCOS ANTONIO MALUF:26621983115	DocuSigned by: <i>Marcos Antonio Maluf</i> 0025F94CF5DA4C1... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.58.159.165 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 30/10/2025 00:19:47 Visualizado: 30/10/2025 00:47:08 Assinado: 30/10/2025 00:48:05
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 29/10/2025 20:57:24 ID: 68d8314f-9295-41c3-83a6-b1c0a6c5d855 Omar Benedito Maluf omar.maluf@saobenedito.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 Assunto: CN=OMAR BENEDITO MALUF:91249104149	Assinado por: <i>Omar Benedito Maluf</i> F484DBFABD3640E... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.58.159.165 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 30/10/2025 00:19:47 Visualizado: 30/10/2025 00:41:33 Assinado: 30/10/2025 00:42:07
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 30/10/2025 00:41:33 ID: 2d851532-7e1d-4852-8936-284ae780ec69 Valnildo Alves de Andrade Filho valnildo.alves@saobenedito.com.br Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital, Login Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SyngularID Multipla Assunto: CN=VALNILDO ALVES DE ANDRADE FILHO:00294040102	DocuSigned by: <i>Valnildo Alves de Andrade Filho</i> 89B1819D634645D... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.58.159.165 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.125 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://syngularid.com.br/repositorio/ac-syngularid-multipla/dpc/dpc-ac-syngularid-multipla.pdf	Enviado: 30/10/2025 00:19:48 Visualizado: 30/10/2025 00:25:36 Assinado: 30/10/2025 00:31:14
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 30/10/2025 00:25:36 ID: dabccf39-b75b-498d-ab76-bdde398027bb		
Zeina Sabeh Maluf zeina.maluf@mmfinvest.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SOLUTI Multipla v5 Assunto: CN=ZEINA SABEH MALUF:80615058191	Signed by: <i>Zeina Sabeh Maluf</i> 25C9B27A7A314C6... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 191.58.159.165 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.37 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://ccd.acsoluti.com.br/docs/dpc-ac-soluti-multipla.pdf	Enviado: 30/10/2025 00:19:48 Visualizado: 30/10/2025 00:52:36 Assinado: 30/10/2025 00:53:25
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 29/10/2025 22:33:34 ID: fbb167ff-9609-47b4-a52b-8db33aff8911		

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:19:49

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Não oferecido através da DocuSign		
Bruno Henrique Navas de Carvalho bhnavas@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:19:49
Raphael Ricciardi Monteiro RRMonteiro@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:19:49
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/10/2025 00:19:50
Entrega certificada	Segurança verificada	30/10/2025 00:52:36
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/10/2025 00:53:25
Concluído	Segurança verificada	30/10/2025 06:35:59
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAIS, COM GARANTIA REAL E GARANTIA FIDEJUSSÓRIA ADICIONAL, SÉRIE ÚNICA, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA SÃO BENEDITO S.A.

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de emitente,

SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob nº 37.517.596/0001-01, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso ("JUCEMAT"), sob o Número de Identificação do Registro de Empresas ("NIRE") nº 5130002084-0, neste ato representada nos termos do seu estatuto social ("Emitente");

e, de outro lado,

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Titular de Notas Comerciais Escriturais" ou "Securitizadora");

e, na qualidade de avalistas,

MARCOS ANTÔNIO MALUF, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 0008.414-0 (SSP/MT), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ("CPF/MF") sob o nº 266.219.831-15 ("Sr. Marcos"), casado sob o regime de comunhão total de bens com a **ZEINA SABEH MALUF**, norte americana, empresária, portadora do Registro Nacional de Estrangeiros RNE V080795-9 ("Sra. Zeina"), ambos domiciliado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Av. Mário Palma, nº 268, Edifício Riviera Santa Rosa, apto 2901, Bairro Jardim Mariana, CEP 78.040-640;

LEONARDO CHICRE MALUF, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.144.472-0 (SSP/MT), inscrito no CPF/MF sob o nº 912.441.701-78, casado em regime de separação de bens, domiciliado na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua Jose Haddad, nº 60, Edifício Riviera Duque de Caxias, Apto 1902, Bairro Duque de Caxias, CEP 78.043-298 ("Sr. Leonardo" e, quando em conjunto com o Sr. Marcos, os "Avalistas PF");

MMF INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, Sala 2-A, 4º andar, Centro Empresarial RM, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 21.637.306/0001-23, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMAT, sob o NIRE nº 5120145618-6, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Avalista PJ" ou "MMF" e, quando em conjunto com os Avalistas PF, os "Avalistas");

e, ainda, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma dos seus documentos constitutivos ("Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI").

Sendo a Emitente, a Securitizadora, o Agente Fiduciário e os Avalistas doravante denominados, em conjunto, como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte";

CONSIDERANDO QUE:

(a) em 29 de outubro de 2025, as Partes celebraram o "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A*" ("Termo de Emissão"), no âmbito da 2ª (segunda) emissão de Notas Comerciais Escriturais, em série única, com garantia real e com garantia fidejussória adicional, da Emitente, nos termos da Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei 14.195"), para colocação privada junto à Securitizadora, em conformidade com o Termo de Emissão, no valor total de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) ("Emissão" e "Notas Comerciais Escriturais", respectivamente);

(b) a Securitizadora subscreverá a totalidade das Notas Comerciais Escriturais e, após tal subscrição, será a única titular das Notas Comerciais Escriturais, passando a ser credora de todas as obrigações pecuniárias, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito das Notas Comerciais Escriturais, bem como todos e quaisquer Encargos Moratórios (conforme abaixo definido), multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes deste Termo de Emissão em relação às Notas Comerciais Escriturais, as quais representam créditos considerados imobiliários por destinação, nos termos da legislação e regulamentação aplicável ("Créditos Imobiliários");

(c) após a subscrição das Notas Comerciais Escriturais, a Securitizadora emitirá 1

(uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, em Série Única, sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" ("Escritura de Emissão de CCI"), a ser celebrada entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante ("Instituição Custodiante");

(d) a Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Securitizadora ("CRI"), de modo que, a Securitizadora vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI como lastro para a sua 510ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários em série única, em conformidade com o estabelecido no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização") e nos termos da Lei 14.430, da Resolução do Conselho Monetário Nacional ("CMN") nº 5.118, de 1º de fevereiro de 2024, conforme alterada ("Resolução CMN 5.118"), da Resolução CVM 60, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;

(e) os CRI serão distribuídos por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), por meio de oferta de distribuição pública, sob o rito de registro automático e sob o regime de melhores esforços de colocação, pelo Coordenador Líder, com relação ao montante total da oferta dos CRI, qual seja, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160", "Oferta" e "Operação de Securitização", respectivamente), observada a possibilidade da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido);

(f) o valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores (conforme definido abaixo) na Operação de Securitização será utilizado pela Securitizadora para pagamento da integralização das Notas Comerciais Escriturais;

(g) os CRI serão destinados a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores", sendo os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem os CRI no âmbito da Oferta dos CRI ou no mercado secundário, os "Titulares dos CRI");

(h) em 11 de dezembro de 2025, foi realizado o Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido no Termo de Emissão), no qual foi definida a taxa final da Remuneração dos CRI e, conseqüentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais;

(i) até a presente data, as Notas Comerciais Escriturais ainda não foram subscritas e integralizadas, e que as Partes foram autorizadas e obrigadas a celebrar o presente Aditamento (conforme abaixo definido) ao Termo de Emissão, inexistindo a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula 4.22.2 do Termo de Emissão;

(j) nos termos da Cláusula 4.24.1 do Termo de Emissão, as Partes desejam alterar determinadas cláusulas do Termo de Emissão para refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

(k) até a presente data, as Notas Comerciais Escriturais ainda não foram subscritas e integralizadas, de forma que inexistindo a necessidade de realização da Assembleia Especial (conforme definido na Escritura de Emissão) para aprovar o ora disposto ou aprovação societária adicional pela Emitente, pelos Avalistas PJ e/ou pela Securitizadora, conforme previsto na Cláusula 4.24.2. da Escritura de Emissão

(l) para fins deste Termo de Emissão, "Documentos da Operação" significa, em conjunto: (i) o Termo de Emissão e este presente aditamento, (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o prospecto preliminar da Oferta dos CRI; (v) o prospecto definitivo da Oferta dos CRI; (vi) o Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido); (vii) o Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais (conforme previsto no Anexo IV do presente Termo de Emissão); (viii) o aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (ix) o anúncio de início da Oferta dos CRI; (x) o anúncio de encerramento da Oferta dos CRI; (xi) o material de *roadshow* a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (xii) a aprovação societária da Securitizadora e as Aprovações Societárias (conforme abaixo definido); (xiii) a lâmina da oferta dos CRI; (xiv) o comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido abaixo); (xv) os Contratos de Garantias (conforme abaixo definido); e (xvii) os demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima;

(m) nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado isoladamente e deverá sempre ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação; e

(n) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.;

RESOLVEM firmar o presente "*Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória*

Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.” (“Aditamento”), nos termos do artigo 45 e seguintes da Lei nº 14.195, a ser regido pelas seguintes cláusulas, termos e condições:

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos deste Aditamento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula deverão ter os significados atribuídos no Termo de Emissão, ainda que posteriormente ao seu uso, exceto se de outra forma definidos no presente Aditamento.

1.2. Interpretações. A menos que o contexto exija de outra forma, este Aditamento deve ser interpretado conforme o Termo de Emissão é interpretado.

2. OBJETO DO ADITAMENTO

2.1. Considerando (a) a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*; e (b) a necessidade de refletir na Escritura de Emissão tal resultado, as Partes acordam em excluir a Cláusula 5.4.4 e alterar as Cláusulas 4.16, 4.16.1 e 4.25 do Termo de Emissão, que passam a vigorar com as seguintes redações que lhe são atribuídas abaixo:

"4.16. Remuneração das Notas Comerciais Escriturais. Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread (sobretaxa) de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, das Notas Comerciais Escriturais, desde a Primeira Data de Integralização ou data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até o final de cada Período de Capitalização (conforme definido abaixo), exclusive ("Remuneração das Notas Comerciais Escriturais").

4.16.1. O cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais obedecerá à seguinte fórmula:

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

onde:

J = Valor unitário da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais devidos ao final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator Juros = (Fator DI \times Fator Spread)$$

onde:

Fator DI = Produtório das Taxas DI desde a data de início do Período de Capitalização, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator DI = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = Número total de Taxas DI, consideradas no cálculo do ativo, sendo "n" um número inteiro;

k = Número de ordem das Taxas DI, variando de 1 (um) até "n";

TDIk = Taxa DIk, de ordem "k", expressa ao dia, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

DIk = Taxa DI, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais; e

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

DP = Número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização ou a última data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais e a próxima data de pagamento da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, sendo "DP" um número inteiro. A título de Prêmio será considerado 2 (dois) Dias Úteis no primeiro pagamento.

Spread = 3,3000;

Observações:

(a) *o fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

(b) *efetua-se o produtório dos fatores diários $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

(c) *Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento;*

(d) *O fator resultante da expressão $(FatorDI \times FatorSpread)$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;*

(e) *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;*

(f) *o cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será realizado considerando os critérios estabelecidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais Escriturais – CETIP21", disponível para consulta na página da B3 na internet (<http://www.b3.com.br>); e*

(g) *Para efeito do cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais será sempre considerada a Taxa DI, divulgada no 2º (segundo)*

dia anterior à data do cálculo (exemplo: para cálculo da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais no dia 15, a Taxa DI considerada para cálculo será a publicada no final do dia 13 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 13 a 15 são Dias Úteis.

(...)

4.25. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimentos. Foi adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, sem lotes mínimos ou máximos, para verificar e definir, em conjunto com a Emitente, a taxa final da Remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais, tendo sido observadas a Taxa Piso e a Taxa Teto ("Procedimento de Bookbuilding").

4.25.1. O resultado do Procedimento de Bookbuilding foi ratificado por meio de aditamento a este Termo de Emissão, a Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização, celebrados anteriormente à primeira Data de Integralização. As Partes foram autorizadas e obrigadas a celebrar o aditamento a este Termo de Emissão para os fins previstos na presente Cláusula, sem a necessidade de deliberação societária adicional da Emitente ou aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI."

2.2. As Partes resolvem, ainda, alterar a Cláusula 5.4.3 do Termo de Emissão, que passará a vigorar conforme redação abaixo:

"5.4.3. Até o 1º (um) Dia Útil contado da data de Pagamento de Dividendos indicada na Comunicação de Pagamento dos Dividendos, a Securitizadora deverá conferir o extrato da Conta Vinculada, de forma a verificar a existência dos valores ali depositados, decorrentes de Pagamentos de Dividendos, bem como dos Investimentos Permitidos. A Securitizadora deverá, por conta e ordem da Emitente, transferir referidos recursos da Conta Vinculada para a Conta Centralizadora, de forma a realizar uma Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos, sendo certo que referida amortização deverá ser realizada de forma sequencial com base nas datas das parcelas de amortização dispostas no Anexo II deste Termo de Emissão, de maneira que a segunda parcela só passará a ser amortizada após a amortização integral da primeira parcela, e assim sucessivamente. Após a realização de cada Amortização Extraordinária Obrigatória Pagamento de Dividendos, as Partes deverão aditar o presente Termo de Emissão, sem necessidade de realização de Assembleia Especial de Titulares dos CRI para tanto, com o objetivo de atualizar o Anexo II ao presente Termo de Emissão.

2.3. As Partes resolvem, ainda, alterar a Cláusula 3.6, (iii), do Termo de Emissão, que passará a vigorar conforme redação abaixo:

*"3.6. Garantia das Notas Comerciais Escriturais: Em garantia do fiel, pontual e integral pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias e não pecuniárias, principais e acessórias, presentes e/ou futuras, assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão com relação às Notas Comerciais Escriturais e as assumidas pela Securitizadora relativas aos CRI, incluindo, mas sem limitação, **(a)** as obrigações relativas ao integral e pontual pagamento do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, da Remuneração das Notas Comerciais Escriturais (conforme definido abaixo) das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, dos Encargos Moratórios, dos demais encargos relativos às Notas Comerciais Escriturais e aos CRI subscritos e integralizados e não resgatadas e dos demais encargos relativos a este Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, quando devidos, seja nas respectivas datas de pagamento, na Data de Vencimento das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, ou em virtude do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Escriturais e dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão e dos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; **(b)** as obrigações relativas a quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emitente neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação, bem como pela Securitizadora no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável, incluindo, mas não se limitando, obrigações de pagar as despesas decorrentes da Emissão, e quaisquer outras despesas, custos, encargos, tributos, reembolsos, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos; **(c)** eventuais despesas incorridas pela Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Escriturais e/ou no exercício de seus direitos relacionados à Emissão; e **(d)** as obrigações relativas ao Escriturador, à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e aos demais prestadores de serviços da Emissão, todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrida pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes das Notas Comerciais Escriturais, dos CRI, do Termo de Emissão, do Termo de Securitização; ("Obrigações Garantidas Notas Comerciais Escriturais")", conforme aplicável serão constituídas, em favor da Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, as seguintes garantias ("Garantias")*

[...]

(III) (III.1) alienação fiduciária, sob condição suspensiva, pela Emitente,

(a) da totalidade das quotas de titularidade da Emitente e de emissão da **SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.471.701/0001-98 ("SPE Baalbek") e da **SB CONSTRUÇÃO 05 LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 49.575.488/0001-74 ("SPE Raízes", e, quando em conjunto com a SPE Baalbek, as "SPEs" e, ainda, as SPEs em conjunto com as Alienantes Imóveis, as "Garantidoras"); e **(b)** de todas as novas quotas de emissão das SPEs que venham a ser por elas emitidas e subscritas ou adquiridas no futuro pela Emitente, durante a vigência do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, bem como quaisquer bens em que as quotas oneradas venham a ser convertidas, inclusive em quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários, e todas as quotas de emissão das SPEs que sejam porventura atribuídas à Emitente, aos Avalistas ou a qualquer terceiro seja de que forma for, sendo eles novos sócios ou eventuais sucessores legais, incluindo, sem limitação, por meio de bonificações, desmembramentos ou grupamentos de quotas, consolidação, fusão, aquisição, permuta de quotas, reorganização societária, as quais, caso sejam emitidas, subscritas ou adquiridas, integrarão a garantia nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas ("Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente"); (III.2) cessão fiduciária, pela Emitente, **(a)** dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, reduções de capital, rendas, distribuições, proventos, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emitente ou a qualquer terceiro em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração ou reembolso de capital; e **(b)** de todos e quaisquer direitos creditórios oriundos da ou relacionados à Conta Vinculada (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs), bem como quaisquer recursos depositados ou que venham a ser depositados na Conta Vinculada, incluindo: (i) os pagamentos decorrentes das Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, incluindo, sem limitação, os direitos a todos os lucros, dividendos, juros sobre capital próprio, rendas, distribuições, proventos, resgates, reduções de capital, bonificações e quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, por qualquer razão, à Emitente, em relação às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente, bem como todos os respectivos direitos a quaisquer pagamentos relacionados às Quotas das SPEs Alienadas Fiduciariamente que possam ser considerados frutos, rendimentos, remuneração, devolução de AFAC (adiantamento para futuro aumento de capital) ou reembolso de capital (quaisquer dessas hipóteses, "Pagamentos de

Dividendos”), sendo certo que os recursos decorrentes dos Pagamentos de Dividendos, incluindo os recursos depositados na Conta Vinculada, em decorrência dos Investimentos Permitidos, deverão ser direcionados, pelo Securitizadora, por conta e ordem da Emitente, para a realização da Amortização Extraordinária Obrigatória das Notas Comerciais Escriturais, nos termos da Cláusula 5.4.1 abaixo, conforme aplicável; e (ii) todos e quaisquer recursos, atuais e futuros, a serem depositados na Conta Vinculada independentemente de onde se encontrarem, inclusive em trânsito ou em fase de compensação bancária, bem como seus frutos e rendimentos, inclusive aqueles decorrentes das aplicações financeiras permitidas nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária (“Investimentos Permitidos”); e (III.3) cessão fiduciária, pelas Alienantes Imóveis, dos direitos, frutos e rendimentos decorrentes de eventual sobejo decorrente da excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis (em conjunto, “Cessão Fiduciária”), nos termos previstos no “Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Ações e Cessão Fiduciária de Direitos das Quotas e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de alienante fiduciante, as Alienantes Imóveis, na qualidade de cedentes fiduciantes, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e as SPEs, na qualidade de intervenientes anuentes, (“Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”, respectivamente)”

2.4. Adicionalmente, considerando a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, as Partes desejam ainda excluir o Anexo VII do Termo de Emissão.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições do Termo de Emissão que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. As Partes, neste ato, reiteram todas as obrigações assumidas e todas as declarações e garantias prestadas no Termo de Emissão, que se aplicam ao Aditamento, como se aqui estivessem transcritas.

4.2. As alterações ao Termo de Emissão pactuadas no presente Aditamento não implicam novação tampouco renúncia pelas Partes de qualquer de seus direitos e obrigações previstos no Termo de Emissão, que ficam expressamente ratificados e confirmados, permanecendo em vigor e plenamente aplicáveis todos os demais termos e condições não expressamente alterados pelo presente Aditamento.

4.3. Este Aditamento é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando

as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

4.4. Este Aditamento, o Termo de Emissão e as Notas Comerciais Escriturais constituem títulos executivos extrajudiciais, nos termos dos incisos I e II do artigo 784 do Código de Processo Civil, reconhecendo as Partes desde já que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas nos termos do Termo de Emissão e com relação às Notas Comerciais Escriturais estão sujeitas à 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 Notas Comerciais Escriturais, nos termos do Termo de Emissão.

4.5. As Partes declaram, mútua e expressamente, que este Aditamento foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade

4.6. Este Aditamento é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.7. Fica eleito o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura resultantes deste Aditamento.

4.8. Caso o presente Aditamento venha a ser celebrado de forma digital, as Partes **(a)** reconhecem que as declarações de vontade das Partes, mediante assinatura digital, presumem-se verdadeiras em relação aos signatários quando é utilizado o processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil, constituindo título executivo extrajudicial para todos os fins de direito; e **(b)** renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil. Observado o disposto nesta Cláusula, o presente Aditamento pode ser assinada digitalmente, por meio eletrônico.

4.9. As Partes convencionam que, para todos os fins de direito, que a data de início da produção de efeitos do presente Aditamento será a data do presente documento, ainda que qualquer das Partes venha a assinar eletronicamente este termo de emissão 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.

4.10. E por estarem assim justas e contratadas, firmam o presente Termo de Emissão, por meio de plataforma de assinatura digital certificada pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do Código de Processo Civil.

São Paulo/SP, 11 de dezembro de 2025.

(as assinaturas encontram-se nas páginas seguintes)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

(Página de assinaturas do “Primeiro Aditamento ao Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.”)

SÃO BENEDITO S.A.

DocuSigned by

Valnildo Alves de Andrade Filho

Assinado por: VALNILDO ALVES DE ANDRADE FILHO 00294040102
CPF: 00294040102
Data/Hora da Assinatura: 12/12/2025 | 09:58:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital PF A3
C: BR
Emissão: AC SOLUTi Multipla v5
-----B9E1819D634645D-----

DocuSigned by

Omar Benedito Maluf

Assinado por: OMAR BENEDITO MALUF 91248104149
CPF: 91248104149
Data/Hora da Assinatura: 12/12/2025 | 11:51:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multipla v5
C: BR
Emissão: AC SOLUTi Multipla v5
-----F484DBFABD0364CE-----

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by

Israel Ramos Santos

Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 0157759824
CPF: 0157759824
Hora da assinatura: 12/12/2025 | 09:28:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissão: AC CAERNEXB 019 v5
-----5E048DC37E9742E-----

DocuSigned by

Karine Simone Bincoletto

Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETT 30046030896
CPF: 30046030896
Data/Hora da Assinatura: 12/12/2025 | 15:07:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissão: AC CertSign SRE QS
-----CA18FD05A0E1463-----

MARCOS ANTÔNIO MALUF

DocuSigned by

Marcos Antônio Maluf

Assinado por: MARCOS ANTONIO MALUF 26621983115
CPF: 26621983115
Data/Hora da Assinatura: 12/12/2025 | 11:09:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multipla v5
C: BR
Emissão: AC SOLUTi Multipla v5
-----0025F94CF6D4AC1-----

LEONARDO CHICRE MALUF

DocuSigned by

Leonardo Chicre Maluf

Signed By: LEONARDO CHICRE MALUF 91244170178
CPF: 91244170178
Signing Time: 12/12/2025 | 11:04:20 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multipla v5
C: BR
Emissão: AC SOLUTi Multipla v5
-----B47E4EDDE1F4449-----

MMF INVESTIMENTOS LTDA.

DocuSigned by

Marcos Antônio Maluf

Assinado por: MARCOS ANTONIO MALUF 26621983115
CPF: 26621983115
Data/Hora da Assinatura: 12/12/2025 | 11:09:43 BRT
O: ICP-Brasil, OU: AC SOLUTi Multipla v5
C: BR
Emissão: AC SOLUTi Multipla v5
-----0025F94CF6D4AC1-----

ANEXO I
CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE EMISSÃO

(segue na próxima página)
(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

.

ANEXO VIII

Escritura de Emissão de CCI e Aditamento assinados

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS
AVENÇAS**

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

29 DE OUTUBRO DE 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I

Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada pelos seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora ("**Opea**"); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Instituição Custodiante ("**Vórtx**").

SEÇÃO II

Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

"Agente Fiduciário"	O agente fiduciário dos CRI, conforme identificado no Termo de Emissão.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
"CCI"	A cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio deste instrumento.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código Civil"	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
"Código de Processo Civil"	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretroatável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 411 ^a (quadringentésima décima primeira) Emissão da Securitizadora.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A presente data.
"Devedora"	A SÃO BENEDITO S.A. , em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.517.596/0001-01.
"Dia Útil"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iii) Termo de Securitização; (iv) Prospectos preliminar e definitivo da Oferta dos CRI; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais; (vii) Aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (viii) Anúncios de início e de encerramento da Oferta dos CRI;

	(ix) Material de <i>roadshow</i> a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (x) Aprovações Societárias; (xi) Lâmina da oferta dos CRI; (xii) Comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; (xiii) Contratos de Garantias; (xiv) Demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A Opea Securitizadora S.A.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o cumprimento fiel, integral e pontual das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação. As Garantias estão devidamente identificadas no Termo de Emissão.
"Garantidoras"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação. As Garantidoras estão devidamente identificados no Termo de Emissão.
"Instituição Custodiante"	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
"Notas"	As notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão.
"Obrigações Garantidas"	Conforme definido no Termo de Emissão.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento:

	(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
"Operação"	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
"Parte"	Cada signatário deste instrumento.
"Taxa DI"	A variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
"Termo de Emissão"	O " <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.</i> ", celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Srs. Marcos Antônio Maluf e Leonard Chicre Maluf e pela MMF Investimentos Ltda., na qualidade de avalistas.
"Termo de Securitização"	O " <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.</i> ", celebrado pela Securitizadora, na qualidade de

	emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para o gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas,

subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (x) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente”, “especialmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”;
- (xiii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

Seção III

Considerações Preliminares

- (A)** A Emissora, neste ato, emite a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B)** A Emissora, para viabilizar a Operação, vinculará a CCI (e os Créditos Imobiliários por ela representados) aos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e
- (C)** A Securitizadora vinculará a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção IV Cláusulas

Cláusula Primeira Objeto

1.1. Objeto. Pelo presente instrumento, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo e no Anexo "Cédula(s) de Crédito Imobiliário", para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

Cláusula Segunda Características da CCI

2.1. Valor da Emissão. Valor da Emissão. O valor total da CCI, na Data de Emissão da CCI, é de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), que corresponde ao valor total de emissão das Notas.

2.2. Quantidade: 1 (uma) CCI integral.

2.3. Série e Número. A CCI será emitida em série única e terá o número indicado no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.4. Forma. A CCI é emitida sob a forma escritural.

2.5. Prazos e Datas de Vencimento. A CCI terá o respectivo prazo de duração previsto no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário", definido de acordo com o cronograma de pagamentos disposto no Termo de Emissão e refletido no referido anexo.

2.6. Sistema de Negociação. Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha o registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

2.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, observado que a transferência para a Securitizadora será efetuada quando do registro da CCI na B3, cabendo à Instituição Custodiante depositar a CCI diretamente em nome da Securitizadora.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) cópia eletrônica deste instrumento, observado, ainda, que a Securitizadora também receberá uma cópia eletrônica deste instrumento.

2.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes deste instrumento, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, sendo certo que: (i) para o registro de até 5 (cinco) CCI, a Instituição Custodiante usará as informações contidas nesta Escritura de Emissão; e (ii) para o registro de mais de 5 (cinco) CCI a Emitente, deverá enviar planilha, no formato "excel", conforme *layout* da Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3, bem como será responsável pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emitente à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

2.7.2. A Emitente, fica desde já obrigada a fornecer todas as informações adicionais necessárias, que a Instituição Custodiante venha a solicitar para o lançamento das CCI na B3, sob pena de impossibilidade de lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação pela Instituição Custodiante.

2.7.3. A Emissora será responsável pela custódia física e/ou eletrônica dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários.

2.7.4. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer Ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

2.7.5. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

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

2.8. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora ao respectivo titular da CCI no local e forma estabelecidos no Termo de Emissão.

2.9. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Termo de Emissão e refletidos no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.10. Remuneração. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados no Termo de Emissão e refletidos no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.11. Garantias. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no momento de sua emissão, não contarão com garantia real imobiliária, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei 10.931, mas passarão a contar com garantia real, mediante o registro dos Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão) perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e Cartório(s) de Registro de Imóveis competentes.

2.12. Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado, resgate antecipado e amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários são aquelas previstas no Termo de Emissão para tanto.

2.13. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

2.14. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

2.15. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários. Os Imóvel(is) Destinatário(s) vinculado(s) aos Créditos Imobiliários é(são) aquele(s) indicado(s) no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.16. Emissão de CRI. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Securitizadora e destinados à Emissão (conforme definido no Termo de Securitização). Considerando esta motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos no Termo de Emissão.

2.17. Demais Características. As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo "Cédula(s) de Crédito Imobiliário".

2.18. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) cópia eletrônica deste instrumento. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante os futuros aditamentos deste instrumento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via negociável eletrônica do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos.

Cláusula Terceira

Transferência da CCI e Outras Obrigações

3.1. Formalização da Cessão. Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do sistema de negociação da B3.

3.2. Abrangência da Cessão. A eventual cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por elas representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

3.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora neste instrumento, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

3.4. Responsabilidade. A Emissora se responsabiliza perante o titular da CCI, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, declarando que estes se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário". Na conformidade dos elementos, a Emissora declara, na medida do quanto declarado no Termo de Emissão pela Devedora, expressamente, conforme lhe seja aplicável, em cada caso, que:

- (i) os Créditos Imobiliários e os documentos que os representam não estão sujeitos a quaisquer Ônus e/ou gravames, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução e/ou qualquer outra espécie de constrição;
- (ii) não tem conhecimento, até a presente data, de que há qualquer direito e/ou ação contra a Devedora, contra si e/ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
- (iii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza que afetem os Créditos Imobiliários; e
- (iv) a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes deste instrumento, bem como que a presente emissão e o cumprimento de suas obrigações:
 - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;

- (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
- (c) não acarretam, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à Data de Emissão da CCI, dos quais cada uma das Partes, suas respectivas controladas e coligadas sejam parte, exceto em relação aos contratos para os quais já obteve autorização prévia permitindo a emissão da CCI; e
- (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles exigidos nos seus documentos societários.

Cláusula Quarta **Despesas e Tributos**

4.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI. Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro e utilização do sistema de negociação da B3, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, entre outras que venham a ser criadas, serão de responsabilidade da Devedora e pagas pela Emissora, com recurso do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão), observado o disposto a esse respeito no Termo de Emissão.

4.2. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre o Créditos Imobiliário, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

4.3. Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante fará jus, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e desta Escritura de Emissão de CCI, às remunerações previstas no Contrato de Custodiante e Registrador, conforme abaixo descrito:

- (i) *Registro da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão 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;
- (ii) *Custódia da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

- (iii) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida a Instituição 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 da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

4.3.1. As parcelas citadas na cláusula 4.3. acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

4.3.3. Os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

4.3.4. 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*.

4.3.5. 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 Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI 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.

4.3.6. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas a: (i) "transações por modalidade";

(ii) "utilização mensal"; (iii) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular); e (iv) "atualização de preços unitários da CCI", nas alíquotas vigentes conforme tabela de preços de serviços da B3, nas datas de cada pagamento.

4.3.7. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "abort fee" a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

Capítulo Comunicações

5.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo, SP

A/C.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br;

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br; creditservices@opea.com.br;

monitoramento.credito@opea.com.br

5.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

5.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

5.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informado, de imediato, a todas as demais Partes.

5.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo

Disposições Gerais

6.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

6.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

6.3. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste instrumento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, parágrafo 1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

6.4. Securitização. A Emissora declara que este instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

6.5. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

6.6. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

6.6.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais

permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.6.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.7. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.8. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

6.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a alteração (a) não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento e (b) não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (v) atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (vi) alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vii) refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

- (viii) alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (ix) atender exigências apresentadas por Cartórios, Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (x) quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

6.10. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

6.11. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

6.12. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

6.13. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

6.14. Execução Específica. O Titular da CCI poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Emissora, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

6.15. Proteção de Dados. A Emissora consente, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os

participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

6.16. **Liberdade Econômica.** As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

6.17. **Assinatura Digital ou Eletrônica.** As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

6.17.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.17.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

7.1. **Legislação Aplicável.** Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

7.2. **Foro.** Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade

certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

(Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 29 de outubro de 2025)

OPEA SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Israel Ramos Santos
Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS 0157759624
CPF: 0157759624
Hora de assinatura: 30/10/2025 | 06:33:59 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
669d3c328a7426

Nome: Israel Ramos Santos
Cargo: Procurador

DocuSigned by
Karine Simone Bincoletto
Assinado por: KARINE SIMONE BINCOLETTTO 3546030895
CPF: 3546030895
Data/Hora da Assinatura: 30/10/2025 | 01:01:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC SafeSign RFB G5
CA18B208AC61483

Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Signed By: WESLEY MATOS UCHOA 35727410843
CPF: 35727410843
Signing Time: 29/10/2025 | 23:52:51 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
888d3c328a7426

Nome: Wesley Matos Uchoa
Cargo: Procurador

DocuSigned by
Juliana Maria de Medeiros
Signed By: JULIANA MARIA DE MEDEIROS 46989330805
CPF: 46989330805
Signing Time: 29/10/2025 | 23:50:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
888d3c328a7426

Nome: Juliana Maria de Medeiros
Cargo: Procuradora

Anexo
Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
DATA DE EMISSÃO	29 de outubro de 2025	SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Opea Securitizadora S.A. , companhia securitizadora com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (" CNPJ ") sob o n.º 02.773.542/0001-22.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
SÃO BENEDITO S.A. , em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.517.596/0001-01.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais emitidas pela Devedora em 29 de outubro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da são Benedito S.A. e subscritas pela Securitizadora ("Termo de Emissão")</i>							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Endereço		Proprietário			
034.243	Sétimo Ofício, Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Rua Polonia, Bairro Santa Rosa, Cuiabá/MT		SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.			
014.880	Registro de Imóveis 1º Ofício, Sinop/MT	Av. Acácias, Setor Comercial, Sinop/MT		SB CONSTRUÇÕES 05 LTDA.			
105.790	5º Serviço Notarial e Registro de	Av. Manuel José de Arruda, Grande Terceiro, Cuiabá/MT		SM EMPREENDIMENTOS LTDA.			

	Imóveis, Cuiabá/MT		
125.154	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá/MT	Av. F, 429, Jardim Aclimação, Cuiabá/MT	SÃO BENEDITO S.A.
110.946	2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá/MT	Fazenda Recanto do Sol, Área 06 e 07, Cuiabá/MT	SBU EMPREENDIMENTOS 03 LTDA.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:

Data e Local:	28 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Prazo Total:	2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.
Valor do Principal:	R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Termo de Emissão.
Juros Remuneratórios:	100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> a ser definido no Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , estando a sobretaxa limitada a, no mínimo, 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e a, no máximo, 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
Atualização Monetária:	Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente
Data de Vencimento Final:	11 de julho de 2031
Encargos Moratórios:	(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:	Conforme estabelecido no item 9, "Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários", abaixo.

8. GARANTIAS:

A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas das SPEs; e (iv) Fundo de Despesas, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.

9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:

#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	11/12/2025	Sim	0,0000%
2	13/01/2026	Sim	0,0000%
3	12/02/2026	Sim	0,0000%
4	12/03/2026	Sim	0,0000%
5	13/04/2026	Sim	0,0000%
6	13/05/2026	Sim	0,0000%
7	11/06/2026	Sim	0,0000%
8	13/07/2026	Sim	0,0000%
9	13/08/2026	Sim	0,0000%
10	11/09/2026	Sim	0,0000%
11	13/10/2026	Sim	0,0000%
12	12/11/2026	Sim	0,0000%
13	11/12/2026	Sim	0,0000%
14	13/01/2027	Sim	0,0000%
15	11/02/2027	Sim	0,0000%
16	11/03/2027	Sim	0,0000%
17	13/04/2027	Sim	0,0000%
18	13/05/2027	Sim	0,0000%
19	11/06/2027	Sim	0,0000%
20	13/07/2027	Sim	0,0000%
21	12/08/2027	Sim	0,0000%
22	13/09/2027	Sim	0,0000%
23	13/10/2027	Sim	0,0000%
24	11/11/2027	Sim	0,0000%
25	13/12/2027	Sim	0,0000%
26	13/01/2028	Sim	0,0000%
27	11/02/2028	Sim	0,0000%
28	13/03/2028	Sim	0,0000%
29	12/04/2028	Sim	0,0000%
30	11/05/2028	Sim	0,0000%
31	13/06/2028	Sim	0,0000%
32	13/07/2028	Sim	0,0000%
33	11/08/2028	Sim	0,0000%
34	13/09/2028	Sim	0,0000%
35	11/10/2028	Sim	0,0000%
36	13/11/2028	Sim	20,0000%

37	13/12/2028	Sim	0,0000%
38	11/01/2029	Sim	0,0000%
39	09/02/2029	Sim	0,0000%
40	13/03/2029	Sim	0,0000%
41	12/04/2029	Sim	0,0000%
42	11/05/2029	Sim	0,0000%
43	13/06/2029	Sim	0,0000%
44	12/07/2029	Sim	0,0000%
45	13/08/2029	Sim	0,0000%
46	13/09/2029	Sim	0,0000%
47	10/10/2029	Sim	31,2500%
48	13/11/2029	Sim	0,0000%
49	13/12/2029	Sim	0,0000%
50	11/01/2030	Sim	0,0000%
51	13/02/2030	Sim	0,0000%
52	13/03/2030	Sim	0,0000%
53	11/04/2030	Sim	0,0000%
54	13/05/2030	Sim	0,0000%
55	13/06/2030	Sim	0,0000%
56	11/07/2030	Sim	0,0000%
57	13/08/2030	Sim	46,0500%
58	12/09/2030	Sim	0,0000%
59	11/10/2030	Sim	0,0000%
60	13/11/2030	Sim	0,0000%
61	12/12/2030	Sim	0,0000%
62	13/01/2031	Sim	0,0000%
63	13/02/2031	Sim	0,0000%
64	13/03/2031	Sim	0,0000%
65	10/04/2031	Sim	0,0000%
66	13/05/2031	Sim	0,0000%
67	11/06/2031	Sim	0,0000%
68	11/07/2031	Sim	100,0000%

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 2E7C5730-05A9-4FEA-A720-7162E8E11F6E

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: CRI São Benedito - Escritura de Emissão de CCI [V. Assinatura].pdf

Cliente - Caso: 1286/518

Envelope fonte:

Documentar páginas: 24

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Mariana Ferreira

Assinatura guiada: Ativado

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Itaim Bibi

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, SP 04534-004

mfrodrigues@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.224.113

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Mariana Ferreira

Local: DocuSign

29/10/2025 23:47:05

mfrodrigues@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

Israel Ramos Santos

israel.ramos@opea.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624

Assinatura

Assinado por:

5E04B2C37E9742E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.193.39.126

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-saf>

ewebrfb/dpc-acsafewebfb.pdf

Registro de hora e data

Enviado: 29/10/2025 23:49:10

Visualizado: 30/10/2025 06:33:34

Assinado: 30/10/2025 06:34:03

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/03/2025 19:11:13

ID: e0d35e16-4451-43b1-a8d9-975dc6e6296c

JULIANA MARIA DE MEDEIROS

jmm@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805

DocuSigned by:

40BF0900BAC74F5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.49

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-saf>

ewebrfb/dpc-acsafewebfb.pdf

Enviado: 29/10/2025 23:49:11

Visualizado: 29/10/2025 23:49:46

Assinado: 29/10/2025 23:50:23

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/10/2025 23:49:46

ID: 9562af37-1669-46f1-8431-a97057a82920

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Karine Simone Bincoletto karine.bincoletto@opea.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC Certisign RFB G5 Assunto: CN=KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35046030896	Assinado por:  CA1BFD95AC81453... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 189.47.27.196 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf	Enviado: 29/10/2025 23:49:12 Visualizado: 30/10/2025 01:01:15 Assinado: 30/10/2025 01:01:37

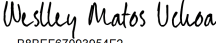
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/10/2025 16:01:07
ID: a30ce525-f6d3-4ed9-8863-eb85014ff243

Wesley Matos Uchoa
wmu@vortx.com.br
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital, Login

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil
Emissor: AC SAFEWEB RFB v5
Assunto: CN=WESLEY MATOS
UCHOA:35727410843

Signed by:

B8BEF67093954F2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 163.116.224.118

Política de certificado:
[1]Certificate Policy:
Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48
[1,1]Policy Qualifier Info:
Policy Qualifier Id=CPS
Qualifier:
<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/dpc-acsafeweb.pdf>

Enviado: 29/10/2025 23:49:10
Visualizado: 29/10/2025 23:52:26
Assinado: 29/10/2025 23:52:55

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/10/2025 16:21:34
ID: b58e8977-dcef-4017-b9b8-e023769b8380

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29/10/2025 23:49:12

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Bruno Henrique Navas de Carvalho bhnavas@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29/10/2025 23:49:12
Raphael Ricciardi Monteiro RRMonteiro@machadomeyer.com.br Machado Meyer Advogados Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 29/10/2025 23:49:12
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	29/10/2025 23:49:13
Entrega certificada	Segurança verificada	29/10/2025 23:52:26
Assinatura concluída	Segurança verificada	29/10/2025 23:52:55
Concluído	Segurança verificada	30/10/2025 06:34:07
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular firmado nos termos da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada ("Lei 10.931"), as partes:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") na categoria "S1", com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada pelos seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora ("Opea" ou "Emissora");

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Instituição Custodiante ("Vórtx" ou "Custodiante");

E, na qualidade de interveniente anuente:

SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.517.596/0001-01, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("Devedora" ou "Interveniente Anuente").

A Emissora, a Custodiante e a Interveniente Anuente (quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

(A) a Devedora emitiu notas comerciais escriturais, com garantia real e garantia fidejussória adicional, em série única, de sua 2ª (segunda) emissão, para colocação privada, nos termos do "*Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A. e subscritas pela Securitizadora*", celebrado entre a Devedora e a Emissora, na qualidade de titular das notas comerciais escriturais, em 29 de outubro de 2025, conforme aditado nesta data ("Notas Comerciais Escriturais" e "Termo de Emissão", respectivamente);

(B) em razão da emissão das Notas Comerciais Escriturais pela Devedora e subscrição da totalidade das Notas Comerciais Escriturais pela Emissora, esta possuirá, uma vez integralizadas

as Notas Comerciais Escriturais, direito de crédito em face da Devedora, nos termos do Termo de Emissão ("Créditos Imobiliários");

(C) a Emissora emitiu 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral, com garantia real imobiliária, sob a forma escritural para representá-los, para representar os Créditos Imobiliários das Notas Comerciais Escriturais, na forma escritural ("CCI"), por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*", celebrado entre a Emissora e a Custodiante, em 29 de outubro de 2025 ("Escritura de Emissão de CCI"), vinculando os Créditos Imobiliários como lastro de operação de securitização no âmbito da emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 510ª (quinguentésima décima) emissão da Emissora ("CRI"), que serão distribuídos pelo Coordenador Líder (conforme definido na Escritura de Emissão de CCI), 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, conforme alterada ("Oferta" e "Resolução CVM 160", respectivamente);

(D) foi realizado procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, por meio do qual foi definida a taxa final da remuneração dos CRI e, consequentemente, a taxa final da remuneração das Notas Comerciais Escriturais ("Procedimento de Bookbuilding") e

(E) as Partes desejam celebrar o presente aditamento à Escritura de Emissão de CCI, de forma a refletir o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, observado o disposto na Cláusula 2.10. da Escritura de Emissão de CCI.

1. DEFINIÇÕES

1.1. São considerados termos definidos, para os fins deste Aditamento, no singular ou no plural, os termos a seguir, sendo que termos iniciados por letra maiúscula utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Escritura de Emissão de CCI.

2. ALTERAÇÕES

2.1. As Partes resolvem alterar o Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário" da Escritura de Emissão de CCI, de forma a prever o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, o qual passará a ser aquele transcrito no Anexo A ao presente Aditamento.

3. RATIFICAÇÕES

3.1. Todos os termos e condições da Escritura de Emissão de CCI que não tenham sido expressamente alterados pelo presente Aditamento são, neste ato, ratificados e permanecem em pleno vigor e efeito, sendo que eventuais termos e condições não expressamente alteradas por

este Aditamento, estão sendo transcrita no **Anexo A** ao presente Aditamento na versão consolidada da Escritura de Emissão de CCI, refletindo as alterações objeto deste Aditamento.

3.2. A Emissora e o Custodiante ratificam e renovam, neste ato, as respectivas declarações que prestaram na Escritura de Emissão de CCI, as quais permanecem verdadeiras, corretas e plenamente válidas.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

4.2. Este Aditamento será celebrado eletronicamente com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil, produzindo todos os seus efeitos com relação aos signatários, conforme parágrafo 1º do artigo 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, da qual as Partes declaram possuir total conhecimento. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, a validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital.

4.3. Fica eleito o foro Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

Estando assim certas e ajustadas, as partes, obrigando-se por si e sucessores, firmam esta escritura de forma digital, dispensada a assinatura de testemunhas, nos termos do artigo 784, §4º do código de processo civil.

São Paulo, 11 de dezembro de 2025.

[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

[as assinaturas seguem na próxima página]

Desenvolvido por

Israel Kawan Saadati

Telefone: (011) 3094-1040; (0400) 340170; 01177396024
CPF: 01177396024
Site: www.ikawans.com - 011-3094-1040

© IKP Brasil, C.U. - Secretaria da Fazenda Federal do Brasil - 1978
CNPJ: 06.908.000/0001-01

Nome:

Cargo:

CPF/MF:

[illegible]

Desenvolvido por

Wellington Mendes Veloso

Signed by: WELLSLEY MONTES (CN=WSA, OU=10042, O=BRASIL)
C=BR, E=WSA@BRASIL.GOV.BR
Date: 2016.09.01 12:01:16 -0300
O: CEF - Brasil, OU: Secretaria da Fazenda Federal do Brasil - FPF
Serial: AC, RDNs=DNS, email=WSA@BRASIL.GOV.BR

Nome:

Cargo:

CPF/MF:

[illegible][illegible][illegible]

Anexo A
Escritura de Emissão de CCI Consolidada

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

CELEBRADO ENTRE

OPEA SECURITIZADORA S.A.
NA QUALIDADE DE EMISSORA

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
NA QUALIDADE DE INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

29 DE OUTUBRO DE 2025

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS

SEÇÃO I
Partes

Pelo presente instrumento particular, as partes abaixo qualificadas:

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria “S1”, com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Bairro Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato devidamente representada pelos seus atos societários constitutivos, na qualidade de Emissora (“**Opea**”); e

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, neste ato devidamente representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de Instituição Custodiante (“**Vórtx**”).

SEÇÃO II
Termos Definidos e Regras de Interpretação

1. Definições. Para efeitos deste instrumento, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões grafadas em letra maiúscula deverão ter os significados previstos abaixo:

“Agente Fiduciário”	O agente fiduciário dos CRI, conforme identificado no Termo de Emissão.
“B3”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 , instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para prestação de serviços de depositária central e liquidação financeira, com sede na Praça Antonio Prado, n.º 48, Centro, CEP 01.010-901, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25.
“CCI”	A cédula de crédito imobiliário, representativa dos Créditos Imobiliários, emitida por meio deste instrumento.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código Civil”	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
“Código de Processo Civil”	A Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015.

"CPF"	O Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"Créditos Imobiliários"	Os créditos imobiliários devidos pela Devedora provenientes das Notas Comerciais, incluindo todos os valores de principal, remuneração, encargos, multas, garantias, penalidades, indenizações e demais características previstas no Termo de Emissão, aos quais estão vinculadas em caráter irrevogável e irretratável, por força do Regime Fiduciário, constituído nos termos do Termo de Securitização
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 411ª (quadringentésima décima primeira) Emissão da Securitizadora.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	A presente data.
"Devedora"	A SÃO BENEDITO S.A. , em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.517.596/0001-01.
"Dia Útil"	É qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
"Documentos da Operação"	São, quando mencionados em conjunto: (i) Termo de Emissão; (ii) esta Escritura de Emissão de CCI; (iii) Termo de Securitização; (iv) Prospectos preliminar e definitivo da Oferta dos CRI; (v) Contrato de Distribuição; (vi) Boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais; (vii) Aviso ao mercado da Oferta dos CRI; (viii) Anúncios de início e de encerramento da Oferta dos CRI;

	(ix) Material de <i>roadshow</i> a ser utilizado no âmbito da Oferta dos CRI; (x) Aprovações Societárias; (xi) Lâmina da oferta dos CRI; (xii) Comunicado ao mercado, de forma a divulgar o resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>; (xiii) Contratos de Garantias; (xiv) Demais documentos elaborados no âmbito da Emissão e da Oferta dos CRI e os demais documentos e/ou aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A Opea Securitizadora S.A.
"Garantias"	É qualquer garantia (fidejussória e/ou fiduciária) da Operação, constituída para assegurar o cumprimento fiel, integral e pontual das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação. As Garantias estão devidamente identificadas no Termo de Emissão.
"Garantidoras"	É qualquer pessoa (física ou jurídica) que constitua uma Garantia, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, no âmbito da Operação. As Garantidoras estão devidamente identificados no Termo de Emissão.
"Instituição Custodiante"	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
"IPCA"	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Lei 10.931"	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004.
"Notas"	As notas comerciais emitidas pela Devedora por meio do Termo de Emissão.
"Obrigações Garantidas"	Conforme definido no Termo de Emissão.
"Ônus" e o verbo correlato "Onerar"	É, para os fins deste instrumento:

	(i) qualquer garantia (real ou fidejussória), cessão ou alienação fiduciária, penhora, arrolamento, arresto, sequestro, penhor, hipoteca, usufruto, arrendamento, vinculação de bens, direitos e opções, assunção de compromisso, concessão de privilégio, preferência ou prioridade, inclusive a promessa de realizar tais atos; (ii) qualquer outro ônus, real ou não, gravame; ou (iii) qualquer um dos atos, contratos ou instrumentos acima, com o mesmo efeito ou efeitos semelhantes, se e quando realizados no âmbito de jurisdições internacionais e/ou com relação a ativos localizados no exterior.
“Operação”	A operação estruturada, realizada por meio de securitização de recebíveis imobiliários, que envolve a emissão das Notas, a constituição das Garantias e emissão dos CRI e da CCI, aos quais os Créditos Imobiliários serão vinculados como lastro, na forma prevista nos Documentos da Operação.
“Parte”	Cada signatário deste instrumento.
“Taxa DI”	A variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, “ <i>over extra grupo</i> ”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3, por meio do informativo diário disponível na página na internet (http://www.b3.com.br).
“Termo de Emissão”	O “ <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da São Benedito S.A.</i> ”, celebrado pela Devedora, na qualidade de emitente, pela Securitizadora, na qualidade de subscritora, e pelos Srs. Marcos Antônio Maluf e Leonard Chicre Maluf e pela MMF Investimentos Ltda., na qualidade de avalistas.
“Termo de Securitização”	O “ <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.</i> ”, celebrado pela Securitizadora, na qualidade de

	emissora, e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de agente fiduciário dos CRI, por meio do qual os CRI são emitidos.
"Titulares dos CRI"	Os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI.

2. Regras de Interpretação. O presente instrumento deve ser lido e interpretado de acordo com as seguintes determinações:

- (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento serão aplicadas e interpretadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa;
- (ii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste instrumento valerão para o gênero masculino e para o gênero feminino;
- (iii) qualquer referência a "R\$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;
- (iv) o preâmbulo e os Anexos que integram este instrumento deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos, direitos e obrigações, como se estivessem expressamente previstos no corpo deste instrumento, sendo certo que qualquer referência a este instrumento deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os Anexos;
- (v) referências a qualquer Documento da Operação devem ser interpretadas como referências ao Documento da Operação, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;
- (vi) quando a indicação de prazo contado por dia no presente instrumento não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil" (ou "Dias Úteis"), entende-se que o prazo é contado em dias corridos;
- (vii) as expressões "deste instrumento", "neste instrumento", "presente instrumento", "conforme previsto neste instrumento" e palavras e expressões de significado semelhante, quando empregadas neste instrumento, a não ser que de outra forma exigido pelo contexto, referem-se a este documento como um todo e não a uma disposição específica dele;
- (viii) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a "Capítulo", "Cláusula", "subcláusula", "item", "alínea", "adendo" e/ou "Anexo", são referências aos capítulos, cláusulas, subcláusulas, itens, alíneas adendo e/ou anexos deste instrumento;
- (ix) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste instrumento, referências a um determinado Capítulo englobam todas as respectivas Cláusulas,

subcláusulas, itens e alíneas do Capítulo; e referências a uma determinada Cláusula englobam todas as respectivas subcláusulas, itens e alíneas da Cláusula;

- (x) todos os termos aqui definidos terão as definições a eles atribuídas neste instrumento quando utilizados em qualquer certificado ou documento celebrado ou formalizado de acordo com os termos aqui previstos;
- (xi) os cabeçalhos e títulos deste instrumento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam;
- (xii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente", "especialmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente";
- (xiii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente;
- (xiv) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigente, conforme respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas;
- (xv) todas as referências a quaisquer Partes incluem seus Representantes, bem como seus sucessores e cessionários devidamente autorizados;
- (xvi) as palavras e as expressões eventualmente sem definição neste instrumento e nos Documentos da Operação, deverão ser compreendidas e interpretadas, com os usos, costumes e práticas do mercado de capitais brasileiro; e
- (xvii) na hipótese de incongruências, diferenças ou discrepâncias entre os termos e/ou regras dispostos neste instrumento e os termos e/ou regras dispostas em outro Documento da Operação, prevalecerão os termos e regras do Termo de Emissão.

Seção III

Considerações Preliminares

- (A)** A Emissora, neste ato, emite a CCI, representativa dos Créditos Imobiliários, por meio deste instrumento;
- (B)** A Emissora, para viabilizar a Operação, vinculará a CCI (e os Créditos Imobiliários por ela representados) aos CRI, nos termos do Termo de Securitização; e
- (C)** A Securitizadora vinculará a CCI e os Créditos Imobiliários aos CRI, como lastro, de acordo com o disposto no Termo de Securitização.

Assim, as Partes decidem, na melhor forma de direito, firmar o presente instrumento, que será regido de acordo com as seguintes condições:

Seção IV

Cláusulas

Cláusula Primeira

Objeto

1.1. Objeto. Pelo presente instrumento, a Emissora emite a CCI, conforme as características descritas na Cláusula Segunda abaixo e no Anexo "Cédula(s) de Crédito Imobiliário", para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

Cláusula Segunda

Características da CCI

2.1. Valor da Emissão. Valor da Emissão. O valor total da CCI, na Data de Emissão da CCI, é de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), que corresponde ao valor total de emissão das Notas.

2.2. Quantidade: 1 (uma) CCI integral.

2.3. Série e Número. A CCI será emitida em série única e terá o número indicado no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.4. Forma. A CCI é emitida sob a forma escritural.

2.5. Prazos e Datas de Vencimento. A CCI terá o respectivo prazo de duração previsto no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário", definido de acordo com o cronograma de pagamentos disposto no Termo de Emissão e refletido no referido anexo.

2.6. Sistema de Negociação. Para fins de negociação, a CCI será registrada pela Instituição Custodiante na B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha o registro e liquidação financeira de títulos privados, que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

2.6.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio do sistema de negociação da B3, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, observado que a transferência para a Securitizadora será efetuada quando do registro da CCI na B3, cabendo à Instituição Custodiante depositar a CCI diretamente em nome da Securitizadora.

2.7. Custódia. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) cópia eletrônica deste instrumento, observado, ainda, que a Securitizadora também receberá uma cópia eletrônica deste instrumento.

2.7.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes deste instrumento, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da B3, sendo certo que: (i) para o registro de até 5 (cinco) CCI, a Instituição Custodiante usará as informações contidas nesta Escritura de Emissão; e (ii) para o registro de mais de 5 (cinco) CCI a Emitente, deverá enviar planilha, no formato "excel", conforme *layout* da Instituição Custodiante, contendo todas as informações necessárias ao lançamento das CCI na B3, bem como será responsável pela custódia digital desta Escritura de Emissão de CCI, que será entregue pela Emitente à Instituição Custodiante no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de celebração desta Escritura de Emissão de CCI.

2.7.2. A Emitente, fica desde já obrigada a fornecer todas as informações adicionais necessárias, que a Instituição Custodiante venha a solicitar para o lançamento das CCI na B3, sob pena de impossibilidade de lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação pela Instituição Custodiante.

2.7.3. A Emissora será responsável pela custódia física e/ou eletrônica dos documentos relacionados aos Créditos Imobiliários.

2.7.4. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao titular da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante recebimento da declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, a titularidade da CCI ora emitida. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela B3 gerará qualquer Ônus, créditos ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

2.7.5. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

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

2.8. Local e Forma de Pagamento. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, deverão ser pagos pela Devedora ao respectivo titular da CCI no local e forma estabelecidos no Termo de Emissão.

2.9. Encargos Moratórios. Os encargos moratórios são aqueles discriminados no Termo de Emissão e refletidos no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.10. Remuneração. A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados no Termo de Emissão e refletidos no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.11. Garantias. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, no momento de sua emissão, não contarão com garantia real imobiliária, nos termos do parágrafo 3º do artigo 18 da Lei 10.931, mas passarão a contar com garantia real, mediante o registro dos Contratos de Garantia (conforme definido no Termo de Emissão) perante o(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos e Cartório(s) de Registro de Imóveis competentes.

2.12. Vencimento Antecipado, Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária. As regras aplicáveis ao eventual vencimento antecipado, resgate antecipado e amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários são aquelas previstas no Termo de Emissão para tanto.

2.13. Dívida Líquida e Certa. Os Créditos Imobiliários constituem dívida líquida, certa e exigível da Devedora e o não pagamento destes no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

2.14. Compensação. Os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o não pagamento dos Créditos Imobiliários no prazo acordado poderá ser cobrado pelo titular da CCI, ou eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil.

2.15. Imóveis Vinculados aos Créditos Imobiliários. Os Imóvel(is) Destinatário(s) vinculado(s) aos Créditos Imobiliários é(são) aquele(s) indicado(s) no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário".

2.16. Emissão de CRI. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos à Securitizadora e destinados à Emissão (conforme definido no Termo de Securitização). Considerando esta motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham o seu curso e conformação estabelecidos no Termo de Emissão.

2.17. Demais Características. As demais características da CCI encontram-se descritas no Anexo "Cédula(s) de Crédito Imobiliário".

2.18. Guarda dos Documentos Comprobatórios. A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) cópia eletrônica deste instrumento. Deverá a Emissora disponibilizar à Instituição Custodiante os futuros aditamentos deste instrumento, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via negociável eletrônica do Termo de Emissão e seus eventuais aditamentos.

Cláusula Terceira

Transferência da CCI e Outras Obrigações

3.1. Formalização da Cessão. Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá ao respectivo titular da CCI, e este adquirirá da Emissora, os correspondentes Créditos Imobiliários, formalizando-se tal cessão, inclusive, por meio do sistema de negociação da B3.

3.2. Abrangência da Cessão. A eventual cessão da CCI abrange a totalidade dos respectivos Créditos Imobiliários por elas representados, bem como todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios assegurados à Emissora, ficando o novo titular da CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, ações e acessórios representados pela CCI.

3.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios. Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora neste instrumento, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931 e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Securitizadora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação mencionada.

3.4. Responsabilidade. A Emissora se responsabiliza perante o titular da CCI, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade e veracidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, declarando que estes se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos no Anexo "Cédula de Crédito Imobiliário". Na conformidade dos elementos, a Emissora declara, na medida do quanto declarado no Termo de Emissão pela Devedora, expressamente, conforme lhe seja aplicável, em cada caso, que:

- (i) os Créditos Imobiliários e os documentos que os representam não estão sujeitos a quaisquer Ônus e/ou gravames, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução e/ou qualquer outra espécie de constrição;
- (ii) não tem conhecimento, até a presente data, de que há qualquer direito e/ou ação contra a Devedora, contra si e/ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;
- (iii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza que afetem os Créditos Imobiliários; e
- (iv) a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei 10.931 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes deste instrumento, bem como que a presente emissão e o cumprimento de suas obrigações:
 - (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários;

- (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada;
- (c) não acarretam, direta e/ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial de quaisquer contratos, de qualquer natureza, firmados anteriormente à Data de Emissão da CCI, dos quais cada uma das Partes, suas respectivas controladas e coligadas sejam parte, exceto em relação aos contratos para os quais já obteve autorização prévia permitindo a emissão da CCI; e
- (d) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza, exceto por aqueles exigidos nos seus documentos societários.

Cláusula Quarta **Despesas e Tributos**

4.1. Despesas relacionadas à Emissão da CCI. Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro e utilização do sistema de negociação da B3, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, entre outras que venham a ser criadas, serão de responsabilidade da Devedora e pagas pela Emissora, com recurso do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão), observado o disposto a esse respeito no Termo de Emissão.

4.2. Tributos. Os tributos incidentes, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou que venham a incidir sobre a CCI e/ou sobre o Créditos Imobiliário, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com base em norma legal ou regulamentar, serão arcados pela parte que, de acordo com a legislação vigente à época, seja contribuinte ou responsável por tais tributos.

4.3. Remuneração da Instituição Custodiante. A Instituição Custodiante fará jus, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e desta Escritura de Emissão de CCI, às remunerações previstas no Contrato de Custodiante e Registrador, conforme abaixo descrito:

- (i) *Registro da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de registro da CCI na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão 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;
- (ii) *Custódia da CCI.* Será devida, pela prestação de serviços de custódia deste instrumento, (i) parcela única de implantação no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil após a primeira data de integralização dos CRI; e (ii) parcelas anuais, no valor de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo a primeira parcela devida no mesmo dia do vencimento da parcela (i) acima do ano subsequente e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e

- (iii) Em caso de reestruturação e/ou alteração das condições da operação, será devida a Instituição 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 da CCI, remuneração esta a ser paga no prazo de 10 (dez) dias após a conferência e aprovação pela Emissora do respectivo "Relatório de Horas".

4.3.1. As parcelas citadas na cláusula 4.3. acima, devidas a título de remuneração da Instituição Custodiante, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes.

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

4.3.3. Os valores devidos à Instituição Custodiante poderão ser faturados por qualquer empresa do grupo econômico, incluindo, mas não se limitando, a Vórtx Serviços Fiduciários Ltda., inscrita no CNPJ n.º 17.595.680/0001-36.

4.3.4. 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*.

4.3.5. 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 Emissora da CCI, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora da CCI 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.

4.3.6. A Instituição Custodiante deverá ser reembolsada das despesas cobradas pela B3, no mesmo mês da respectiva cobrança, relativas a: (i) "transações por modalidade";

(ii) "utilização mensal"; (iii) "alteração nos registros da CCI" (nos casos de solicitações pela Emissora ou titular); e (iv) "atualização de preços unitários da CCI", nas alíquotas vigentes conforme tabela de preços de serviços da B3, nas datas de cada pagamento.

4.3.7. Caso a operação seja desmontada, o valor da parcela de Custódia será devida pela Devedora a título de "*abort fee*" a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data em que ocorrer a comunicação do cancelamento da operação.

Capítulo Comunicações

5.1. Comunicações. Todos os avisos, notificações ou comunicações que, de acordo com o presente instrumento, devam ser feitos por escrito, devem ser realizados exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) ou por meio de carta registrada com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, aos endereços e/ou e-mails abaixo.

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020, São Paulo, SP

A/C.: Sra. Eugênia Souza

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: custodiante@vortex.com.br;

Opea Securitizadora S.A.

Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa

CEP 01.455-000, São Paulo, SP

At.: Flávia Palacios

Telefone: (11) 4270-0130

E-mail: securitizadora@opea.com.br; creditservices@opea.com.br;

monitoramento.credito@opea.com.br

5.2. Recebimento. Os documentos e as comunicações enviados por: (i) e-mail serão considerados recebidos na data de envio do documento ou comunicação; e (ii) meio físico serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima.

5.2.1. Para os fins dispostos acima, será considerada válida a confirmação do envio via e-mail ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

5.3. Mudança de Dados. A mudança de qualquer um dos dados de comunicação acima deve ser informado, de imediato, a todas as demais Partes.

5.3.1. A Parte que enviar qualquer comunicação, aviso, notificação ou documento, conforme estabelecido acima, não será responsável pelo seu não recebimento pela outra Parte em virtude de mudança de endereço e/ou de dados de comunicação não informada.

Capítulo

Disposições Gerais

6.1. Substituição dos Acordos Anteriores. Este instrumento substitui todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas entre as Partes para os mesmos fins, bem como os entendimentos orais mantidos entre elas, anteriores à presente data.

6.2. Sucessão. O presente instrumento vincula as respectivas Partes, seus (promissários) cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título, respondendo a Parte que descumprir qualquer de suas Cláusulas, termos ou condições pelos prejuízos, perdas e danos a que der causa, na forma da legislação aplicável.

6.3. Negociação. As Partes declaram que negociaram de boa-fé todos os termos e condições deste instrumento, sendo que a redação final de todos os seus termos foi resultado de consenso entre as Partes, assistidas por seus advogados. No caso de ambiguidade, não deverá haver interpretação em termos mais benéficos em favor de qualquer Parte, ficando afastada, portanto, a aplicação do artigo 113, parágrafo 1º, inciso IV, do Código Civil, devendo ser respeitado o disposto no artigo 421-A do Código Civil.

6.4. Securitização. A Emissora declara que este instrumento integra um conjunto de documentos que compõem a estrutura jurídica de uma securitização de créditos imobiliários ocorrida por meio da emissão dos CRI. Neste sentido, qualquer conflito em relação à interpretação das obrigações neste documento deverá ser solucionado levando em consideração uma análise sistêmica de todos os documentos envolvendo a emissão dos CRI.

6.5. Negócio Jurídico Complexo. As Partes declaram que o presente instrumento integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste instrumento, dos demais Documentos da Operação (os quais não podem ser interpretados e/ou analisados isoladamente), sendo certo que os direitos, recursos, poderes e prerrogativas estipulados neste instrumento são cumulativos e não exclusivos de quaisquer outros direitos, poderes ou recursos estipulados pela lei.

6.6. Ausência de Renúncia de Direitos. Os direitos de cada Parte previstos neste instrumento são cumulativos com outros direitos previstos em lei, a menos que expressamente excluídos e só admitem renúncia por escrito e específica.

6.6.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão das outras no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretarão o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, e tampouco implicará novação ou modificação de quaisquer disposições deste instrumento, as quais

permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.6.2. O disposto aqui prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorram repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

6.7. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia e Divisibilidade. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título, as quais serão integralmente cumpridas, obrigando-se as respectivas Partes a emendar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.8. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Este instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

6.9. Aditamentos. Qualquer alteração ao presente instrumento somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito, assinada pelas Partes, independentemente de qualquer autorização prévia. As Partes concordam, ainda, que o presente instrumento poderá ser alterado, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, desde que a alteração (a) não prejudique a validade, exigibilidade ou exequibilidade deste instrumento e (b) não acarrete qualquer alteração na Remuneração, no fluxo de pagamentos e nas Garantias dos CRI, sempre que (e somente se) houver necessidade de:

- (i) adequar os Documentos da Operação a normas legais e regulamentares;
- (ii) reforço de Garantias (se aplicável);
- (iii) corrigir erro material, seja ele um erro grosseiro, de remissão, de digitação ou aritmético;
- (iv) eliminar eventual incongruência existente entre os termos dos Documentos da Operação;
- (v) atualizar dados cadastrais das partes dos Documentos da Operação;
- (vi) alterar remuneração dos prestadores de serviço da Operação (desde que não acarrete onerosidade adicional aos Titulares dos CRI ou ao patrimônio separado dos CRI);
- (vii) refletir modificações já expressamente permitidas nos Documentos da Operação;

- (viii) alterar a proporção de alocação de recursos aos imóveis objeto da destinação de recursos da Operação;
- (ix) atender exigências apresentadas por Cartórios, Juntas Comerciais, CVM, autoridades, autarquias, câmaras de liquidação, entidades de registro, órgãos reguladores e/ou mercados de negociação, conforme o caso, para os fins dos Documentos da Operação, sendo certo que, neste caso, as respectivas Partes responsáveis se obrigam a sanar as eventuais exigências, no respectivo prazo concedido, bem como a observar eventuais prazos exigidos nos Documentos da Operação para tanto; e/ou
- (x) quando as Partes assim desejarem, em comum acordo, e desde que os CRI não tenham sido subscritos e integralizados.

6.10. Anexos. Os Anexos a este instrumento são dele parte integrante e inseparável. Em caso de dúvidas entre este instrumento e seus Anexos prevalecerão as disposições deste instrumento, dado o caráter complementar dos Anexos. Não obstante, reconhecem as Partes a unicidade e indissociabilidade das disposições deste instrumento e dos seus Anexos, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as Partes.

6.11. Vigência. Este instrumento permanecerá válido até que as Obrigações Garantidas tenham sido pagas e cumpridas integralmente.

6.12. Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação por quaisquer das Partes prevista neste instrumento até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação não for um Dia Útil, sem qualquer acréscimo de valores a serem pagos ou penalidades.

6.13. Título Executivo. Este instrumento constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, e as obrigações nele encerradas estão sujeitas à execução específica, de acordo com os artigos 815 e seguintes do referido dispositivo legal, sendo que o presente instrumento, quando assinado de forma eletrônica, permanecerá válido como título executivo extrajudicial mesmo com a dispensa de assinatura de 2 (duas) testemunhas, nos termos do artigo 784, parágrafo 4º, do Código de Processo Civil.

6.14. Execução Específica. O Titular da CCI poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Emissora, conforme o disposto nos artigos 536 a 538, e 815 do Código de Processo Civil.

6.15. Proteção de Dados. A Emissora consente, nos termos e propósitos contidos nos Documentos da Operação aplicáveis, e de maneira livre, esclarecida e inequívoca, que concordam com a utilização de seus dados pessoais para a realização da operação de crédito ora estabelecida, autorizando expressamente, desde já, o compartilhamento dessas informações com os

participantes da Operação, o que inclui a divulgação de informações consideradas relevantes para os investidores em relatórios gerenciais de carteira de ativos.

6.16. Liberdade Econômica. As Partes pactuam que o presente negócio jurídico é celebrado sob a égide da “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, segundo garantias de livre mercado, conforme previsto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, de forma que todas as disposições aqui contidas são de livre estipulação das Partes pactuantes, com a aplicação das regras de direito apenas de maneira subsidiária ao avençado, hipótese em que nenhuma norma de ordem pública dessa matéria será usada para beneficiar a Parte que pactuou contra ela.

6.17. Assinatura Digital ou Eletrônica. As Partes concordam que o presente instrumento, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados de forma eletrônica ou digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, bem como na Lei n.º 14.063, de 23 de setembro de 2020, a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, no Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e ainda, no Enunciado n.º 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.

6.17.1. Em razão do disposto acima, 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 por Cartórios, Juntas Comerciais ou demais órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

6.17.2. As Partes reconhecem e concordam que, independentemente da data de conclusão das assinaturas eletrônicas, os efeitos do presente instrumento retroagem à data abaixo descrita.

Capítulo

Legislação Aplicável e Foro

7.1. Legislação Aplicável. Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, obrigando as partes e seus sucessores, a qualquer título.

7.2. Foro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, o(s) signatário(s) firma(m) o presente instrumento em formato eletrônico, com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP Brasil e a intermediação de entidade

certificadora devidamente credenciada e autorizada a funcionar no país, de acordo com o artigo 107 do Código Civil e a Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

[Página de assinaturas conforme Original]

Anexo
Cédula de Crédito Imobiliário

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO							
DATA DE EMISSÃO	29 de outubro de 2025	SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA:							
Opea Securitizadora S.A., companhia securitizadora com registro de companhia aberta perante a CVM na categoria "S1", com sede na Rua Hungria, n.º 1.240, 1º Andar, Conjunto 12, Jardim Europa, CEP 01.455-000, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 02.773.542/0001-22.							
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:							
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88.							
3. DEVEDORA:							
SÃO BENEDITO S.A., em fase operacional, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua da Cereja, n.º 522, 2º andar, Sala 1, Bairro Bosque da Saúde, CEP 78.050-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 37.517.596/0001-01.							
4. TÍTULO:							
As notas comerciais emitidas pela Devedora em 29 de outubro de 2025, no valor definido no item 5, abaixo, por meio do <i>Termo da 2ª (segunda) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, com Garantia Real e Garantia Fidejussória Adicional, Série Única, para Colocação Privada, da são Benedito S.A.</i> e subscritas pela Securitizadora (" Termo de Emissão ")							
5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CRI: R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão							
6. IMÓVEIS VINCULADOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:							
Matrícula	Cartório	Endereço		Proprietário			
034.243	Sétimo Ofício, Registro de Imóveis, Cuiabá / MT	Rua Polonia, Bairro Santa Rosa, Cuiabá/MT		SB CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO 02 LTDA.			
014.880	Registro de Imóveis 1º Ofício, Sinop/MT	Av. Acácias, Setor Comercial, Sinop/MT		SB CONSTRUÇÕES 05 LTDA.			
105.790	5º Serviço Notarial e Registro de	Av. Manuel José de Arruda, Grande Terceiro, Cuiabá/MT		SM EMPREENDIMENTOS LTDA.			

	Imóveis, Cuiabá/MT		
125.154	6º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá/MT	Av. F, 429, Jardim Aclimação, Cuiabá/MT	SÃO BENEDITO S.A.
110.946	2º Serviço Notarial e Registro de Imóveis, Cuiabá/MT	Fazenda Recanto do Sol, Área 06 e 07, Cuiabá/MT	SBU EMPREENDIMENTOS 03 LTDA.
7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO:			
Data e Local:		28 de novembro de 2025, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.	
Prazo Total:		2.051 (dois mil e cinquenta e um) dias, a contar da Data de Emissão da CCI.	
Valor do Principal:		R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão da CCI, observado o disposto no Termo de Emissão.	
Juros Remuneratórios:		100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um <i>spread</i> de 3,30% (três inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.	
Atualização Monetária:		Os Créditos Imobiliários não serão atualizados monetariamente	
Data de Vencimento Final:		11 de julho de 2031	
Encargos Moratórios:		(i) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso; (ii) Multa de 2% (dois por cento) sobre o saldo total vencido e não pago; e (iii) Reembolso de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pelo credor na cobrança do crédito.	
Data, Forma e Periodicidade de Pagamento das Parcelas:		Conforme estabelecido no item 9, "Fluxo de Pagamento dos Créditos Imobiliários", abaixo.	
8. GARANTIAS:			
A CCI não conta com garantia real. Os Créditos Imobiliários representados por esta CCI contam com as seguintes garantias: (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação			

Fiduciária de Quotas das SPEs; e (iv) Fundo de Despesas, todas prestadas em garantia das obrigações garantidas estabelecidas no Termo de Emissão.			
9. FLUXO DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:			
#	Datas	Pagamento de Juros	%tai
1	11/12/2025	Sim	0,0000%
2	13/01/2026	Sim	0,0000%
3	12/02/2026	Sim	0,0000%
4	12/03/2026	Sim	0,0000%
5	13/04/2026	Sim	0,0000%
6	13/05/2026	Sim	0,0000%
7	11/06/2026	Sim	0,0000%
8	13/07/2026	Sim	0,0000%
9	13/08/2026	Sim	0,0000%
10	11/09/2026	Sim	0,0000%
11	13/10/2026	Sim	0,0000%
12	12/11/2026	Sim	0,0000%
13	11/12/2026	Sim	0,0000%
14	13/01/2027	Sim	0,0000%
15	11/02/2027	Sim	0,0000%
16	11/03/2027	Sim	0,0000%
17	13/04/2027	Sim	0,0000%
18	13/05/2027	Sim	0,0000%
19	11/06/2027	Sim	0,0000%
20	13/07/2027	Sim	0,0000%
21	12/08/2027	Sim	0,0000%
22	13/09/2027	Sim	0,0000%
23	13/10/2027	Sim	0,0000%
24	11/11/2027	Sim	0,0000%
25	13/12/2027	Sim	0,0000%
26	13/01/2028	Sim	0,0000%
27	11/02/2028	Sim	0,0000%
28	13/03/2028	Sim	0,0000%
29	12/04/2028	Sim	0,0000%
30	11/05/2028	Sim	0,0000%
31	13/06/2028	Sim	0,0000%
32	13/07/2028	Sim	0,0000%
33	11/08/2028	Sim	0,0000%
34	13/09/2028	Sim	0,0000%
35	11/10/2028	Sim	0,0000%
36	13/11/2028	Sim	20,0000%
37	13/12/2028	Sim	0,0000%
38	11/01/2029	Sim	0,0000%

39	09/02/2029	Sim	0,0000%
40	13/03/2029	Sim	0,0000%
41	12/04/2029	Sim	0,0000%
42	11/05/2029	Sim	0,0000%
43	13/06/2029	Sim	0,0000%
44	12/07/2029	Sim	0,0000%
45	13/08/2029	Sim	0,0000%
46	13/09/2029	Sim	0,0000%
47	10/10/2029	Sim	31,2500%
48	13/11/2029	Sim	0,0000%
49	13/12/2029	Sim	0,0000%
50	11/01/2030	Sim	0,0000%
51	13/02/2030	Sim	0,0000%
52	13/03/2030	Sim	0,0000%
53	11/04/2030	Sim	0,0000%
54	13/05/2030	Sim	0,0000%
55	13/06/2030	Sim	0,0000%
56	11/07/2030	Sim	0,0000%
57	13/08/2030	Sim	46,0500%
58	12/09/2030	Sim	0,0000%
59	11/10/2030	Sim	0,0000%
60	13/11/2030	Sim	0,0000%
61	12/12/2030	Sim	0,0000%
62	13/01/2031	Sim	0,0000%
63	13/02/2031	Sim	0,0000%
64	13/03/2031	Sim	0,0000%
65	10/04/2031	Sim	0,0000%
66	13/05/2031	Sim	0,0000%
67	11/06/2031	Sim	0,0000%
68	11/07/2031	Sim	100,0000%

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO IX

Declaração da Emissora

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

OPEA SECURITIZADORA S.A., companhia securitizadora, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") na categoria "S1", com sede na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, São Paulo, SP, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos certificados de recebíveis imobiliários, de sua 510ª (quingentésima décima) emissão, em série única ("**CRI**", "**Emissão**", respectivamente), conforme "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*", celebrado em 29 de outubro de 2025 ("**Termo de Securitização**"), que serão objeto de oferta pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente), **DECLARA**, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**"), para todos os fins e efeitos, que:

- (i) nos termos previstos pela Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor, e, ainda, para atendimento do previsto no artigo 2º, inciso VIII, do Suplemento A à Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor, foi instituído regime fiduciário sobre **(a)** os créditos imobiliários utilizados como lastro para a emissão dos CRI ("**Créditos Imobiliários**"); **(b)** as contas correntes, de titularidade da Emissora, integrantes do Patrimônio Separado, na qual serão depositados os valores relativos ao pagamento dos Créditos Imobiliários e todos os valores que venham a ser depositados nas referidas contas; e **(e)** os respectivos bens e/ou direitos decorrentes dos itens acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI;
- (ii) verificou, em conjunto com a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("**Agente Fiduciário dos CRI**") e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, precisão, suficiência e atualidade das informações prestadas no prospecto preliminar da Oferta e que venham a ser prestadas no prospecto definitivo da Oferta e no Termo de Securitização;
- (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, as

- As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

DouçSigned by <i>Israel Ramos Santos</i> Assinado por: ISRAEL RAMOS SANTOS D1577596624 CNPJ: 01577596624 Hora de Assinatura: 10/30/2025 6:34:34 AM BRT D: RCP-BRasil, OU: Secretaria de Receita Federal do Brasil - RFB, C=BR SE048BC37E9742E...	DouçSigned by <i>Karine Simone Dinizello</i> Assinado por: KARINE SIMONE DINIZELLO30460320896 CPF: 35546032089 Data/hora da Assinatura: 10/30/2025 12:56:54 AM BRT D: RCP-BRasil, OU: Certificado Cade, C=BR

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: B7451C70-A9B4-4AA3-82CD-5D9CE79AC689

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: CRI São Benedito - Declaração de Emissora [MM 29.10.25].pdf

Cliente - Caso: 1286/518

Envelope fonte:

Documentar páginas: 2

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Bruno Henrique Navas de Carvalho

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

bhnavas@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.233.33

Rastreamento de registros

Status: Original

30/10/2025 00:34:43

Portador: Bruno Henrique Navas de Carvalho

bhnavas@machadomeyer.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Israel Ramos Santos

israel.ramos@opea.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=ISRAEL RAMOS SANTOS:01577599624

Assinatura

Assinado por:

5E04B2C37E9742E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 191.193.39.126

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/rfb/dpc-acsafeweb/rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 30/10/2025 00:36:47

Visualizado: 30/10/2025 06:34:20

Assinado: 30/10/2025 06:34:38

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 31/03/2025 19:11:13

ID: e0d35e16-4451-43b1-a8d9-975dc6e6296c

Karine Simone Bincoletto

Karine.bincoletto@opea.com.br

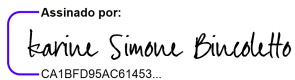
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC Certisign RFB G5

Assunto: CN=KARINE SIMONE BINCOLETTTO:35046030896

Assinado por:

CA1BFD95AC61453...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.47.27.196

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Enviado: 30/10/2025 00:36:47

Visualizado: 30/10/2025 00:58:39

Assinado: 30/10/2025 00:58:59

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Aceito: 09/10/2025 16:01:07 ID: a30ce525-f6d3-4ed9-8863-eb85014ff243		
Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:36:48
Mariana Ferreira mfrodrigues@machadomeyer.com.br Machado Meyer Sendacz e Opice Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:36:48
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/10/2025 00:36:48
Entrega certificada	Segurança verificada	30/10/2025 00:58:39
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/10/2025 00:58:59
Concluído	Segurança verificada	30/10/2025 06:34:39
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

ANEXO X

Declaração da Instituição Custodiante

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada nos termos do seu contrato social, na qualidade de instituição custodiante ("**Instituição Custodiante**"), no âmbito da oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, da 510ª (quingentésima décima) emissão, em série única ("**CRI**"), da **OPEA SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora devidamente registrada perante a CVM sob o nº 477, na categoria S1, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Girassol, nº 555, Torre C, Vila Madalena, CEP 05433-001, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 02.773.542/0001-22 ("**Emissora**"), emitidos nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 510ª (quingentésima décima) emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela São Benedito S.A.*" celebrado em 29 de outubro de 2025 ("**Termo de Securitização**"), **DECLARA** que:

- (a) foi entregue à Instituição Custodiante, para fins custódia, tendo em vista o regime fiduciário instituído pela Emissora, **(i)** o Termo de Emissão (conforme definida no Termo de Securitização); **(ii)** o boletim de Subscrição das Notas Comerciais Escriturais (conforme definida no Termo de Securitização); **(iii)** o Termo de Securitização; e **(iv)** a Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização), por meio da qual foram emitidas cédulas de crédito imobiliário integrais, sem garantia real, sob a forma escritural ("**CCI**"); e
- (b) em cumprimento do artigo 34 da Resolução CVM 60, serão mantidos custodiados pela Instituição Custodiante os demais instrumentos existentes para formalização dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Termo de Securitização), se houver, e os eventuais aditamentos aos instrumentos mencionados nos itens (a) acima.

São Paulo, 29 de outubro de 2025.

DocuSigned by
Wesley Matos Uchoa
Signed By: WESLEY MATOS UCHOA 35727410843
CPF: 35727410843
Signing Time: 10/30/2025 17:16:27 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEBYEB RFB v5
BIBEF703954F2

DocuSigned by
JULIANA ALMEIDA DE ALEMEIDA
Signed By: JULIANA ALMEIDA DE ALEMEIDA 49989330805
CPF: 49989330805
Signing Time: 10/30/2025 17:42:33 AM BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SAFEBYEB RFB v5
408F200056174215

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**
Instituição Custodiante

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 92F2E5B8-89EF-4B15-95C6-5CDF0CBBC4AB

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: CRI São Benedito - Declaração de Custódia [MM 29.10.25].pdf

Cliente - Caso: 1286/518

Envelope fonte:

Documentar páginas: 1

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Bruno Henrique Navas de Carvalho

RUA JOAQUIM FLORIANO, 1052 – 15º ANDAR

Itaim Bibi

São Paulo, SP 04534-004

bhnavas@machadomeyer.com.br

Endereço IP: 163.116.233.33

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Bruno Henrique Navas de Carvalho

Local: DocuSign

30/10/2025 00:31:10

bhnavas@machadomeyer.com.br

Eventos do signatário

JULIANA MARIA DE MEDEIROS

jmm@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital, Login

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=JULIANA MARIA DE MEDEIROS:46989330805

Assinatura

DocuSigned by:
JULIANA MARIA DE MEDEIROS
40BF0900BAC74F5...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.224.119

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/rfb/dpc-acsafeweb/rfb.pdf>

Registro de hora e data

Enviado: 30/10/2025 00:34:30

Visualizado: 30/10/2025 00:42:09

Assinado: 30/10/2025 00:42:37

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 30/10/2025 00:42:09

ID: 53ecb05c-4fc1-409b-b0e1-ad02f68b63a6

Wesley Matos Uchoa

wmu@vortex.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional), Certificado Digital, Login

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Emissor: AC SAFEWEB RFB v5

Assunto: CN=WESLEY MATOS UCHOA:35727410843

Signed by:
Wesley Matos Uchoa
B8BEF67093954F2...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.43

Política de certificado:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1.1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/rfb/dpc-acsafeweb/rfb.pdf>

Enviado: 30/10/2025 00:34:29

Visualizado: 30/10/2025 07:16:02

Assinado: 30/10/2025 07:16:31

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 24/10/2025 16:21:34

ID: b58e8977-dcef-4017-b9b8-e023769b8380

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Ana Carolina Carpegiani Peyres Neves acneves@machadomeyer.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:34:30
Mariana Ferreira mfrdrigues@machadomeyer.com.br Machado Meyer Sendacz e Opice Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Opcional) Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign	Copiado	Enviado: 30/10/2025 00:34:30
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	30/10/2025 00:34:31
Entrega certificada	Segurança verificada	30/10/2025 07:16:02
Assinatura concluída	Segurança verificada	30/10/2025 07:16:31
Concluído	Segurança verificada	30/10/2025 07:16:34
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rvictalino@machadomeyer.com.br

To advise MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rvictalino@machadomeyer.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS during the course of your relationship with MACHADO MEYER SENDACZ E OPICE ADVOGADOS.

ANEXO XI

Demonstrações Financeiras da Devedora

(o restante dessa página foi intencionalmente deixado em branco)



Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

São Benedito S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente

São Benedito S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório da administração	1
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	4
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balancos patrimoniais	8
Demonstrações dos resultados	10
Demonstrações dos resultados abrangentes	11
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	12
Demonstrações dos fluxos de caixa	13
Demonstrações do valor adicionado	14
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	15

Relatório da administração

O exercício de 2024 consolidou a trajetória de crescimento da São Benedito S.A., sustentado pelo aumento do volume de vendas, expansão da receita operacional e incremento da rentabilidade. A atuação estratégica em segmentos de médio e alto padrão, aliada ao controle disciplinado de custos e despesas, proporcionou desempenho positivo nos principais indicadores financeiros.

A receita operacional líquida consolidada atingiu R\$ 335,2 milhões em 2024, um crescimento de 79% em relação ao exercício de 2023 (R\$ 187,09 milhões). Esse avanço reflete a maturação de empreendimentos com maior valor agregado e a eficiência na execução e comercialização dos projetos.

O lucro líquido consolidado do exercício foi de R\$ 92,7 milhões, representando um crescimento de 58% sobre o lucro de R\$ 58,8 milhões registrado no exercício anterior. O resultado reflete a combinação entre crescimento de receita, gestão eficiente dos custos de obras (R\$ 175 milhões) e estrutura de capital otimizada.

As despesas gerais e administrativas consolidadas totalizaram R\$ 15,6 milhões em 2024, frente a R\$ 14,4 milhões em 2023, refletindo um crescimento controlado de 8,3%, compatível com o aumento do volume operacional da companhia. Esse desempenho evidencia a capacidade da São Benedito S.A. de crescer com ganhos de escala, mantendo a eficiência administrativa mesmo diante da expansão dos negócios.

As despesas comerciais consolidadas totalizaram R\$ 12,5 milhões no exercício de 2024, representando um acréscimo de 74% em relação aos R\$ 7,2 milhões registrados em 2023. Esse crescimento acompanha, de forma direta, o aumento expressivo da receita operacional líquida, refletindo o maior volume de comercialização de unidades e a intensificação das atividades ligadas ao ciclo de vendas ao longo do exercício.

No resultado de equivalência patrimonial, o saldo foi positivo em R\$ 135,1 milhões, variando positivamente em 65% em relação ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023, com maior representatividade para os projetos desenvolvidos em 2024.

Endividamento Líquido

No acumulado do ano, a dívida líquida totalizou R\$ 371,4 milhões, representada pelo saldo da dívida total menos o caixa líquido. Apesar do crescimento do endividamento em 21,5%, causado pelo aumento do endividamento de financiamento, entre o exercício de 2024 e o exercício de 2023, o índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido apresentou um aumento de 6,1 pontos percentuais.

A tabela abaixo demonstra a reconciliação da dívida bruta, da dívida líquida e do índice de dívida líquida sobre o patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Dívida Líquida

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	Exercício encerrado em		
	31/12/2024	31/12/2023	Var. %
Empréstimos e financiamentos - circulante	47.298	54.822	-13,7%
Empréstimos e financiamentos - não circulante	410.582	273.734	50,0%
Dívida Bruta	457.880	328.556	39,4%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(76.345)	(19.962)	282,4%
(-) Aplicação financeira	(10.103)	(2.800)	260,8%
Dívida Líquida	371.432	305.794	21,5%
Patrimônio Líquido atribuível aos controladores	835.222	796.696	4,8%
Dívida Líquida / PL	44,47%	38,38%	6,1%p.p.

¹ **Dívida líquida:** A dívida líquida equivale ao total dos empréstimos e financiamentos (curto e longo prazo) deduzida do saldo de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários. O índice dívida líquida / patrimônio líquido obtém-se da divisão da dívida líquida pelo patrimônio líquido.

EBITDA

No ano de 2024, o EBITDA foi positivo em R\$ 165,8 milhões com margem de 48,3%, representando uma redução de 6,8% pontos percentuais em relação ao EBITDA obtido no exercício de 2023.

A tabela abaixo apresenta os valores do EBITDA e Margem EBITDA dos exercícios de 2024 e 2023.

EBITDA

(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	2024	2023	Var. %
Lucro do exercício	92.677	58.804	58%
(+) Resultado financeiro, líquido	53.309	36.639	45%
(+) Imposto de renda e contribuição social	7.613	4.196	81%
(+) Depreciação e amortização	1.757	1.459	20%
(+) Custo com encargos financeiros	10.458	1.842	468%
EBITDA¹	165.814	102.940	61%
Receita operacional líquida	335.166	187.096	79%
Margem EBITDA	49,5%	55,0%	- 5,5%p.p.

¹ O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil divulgada pela Companhia.

Rentabilidade

No exercício consolidado em 31 de dezembro de 2024, a Companhia obteve um lucro líquido consolidado de R\$ 92,6 milhões, mantendo um aumento líquido em relação ao ano de 2023 de R\$ 58,8 milhões no aumento de 58% que foi oriundo basicamente das vendas dos empreendimentos realizados durante o ano.

No acumulado do exercício de 2024, o ROE foi positivo em 11,11%, mesmo em um ano desafiador, com a taxa básica de juros ainda muito próximas das máximas dos últimos 10 anos. A tabela abaixo demonstra os resultados acumulados no ano, em relação ao mesmo período de 2023:

ROE (Retorno sobre patrimônio líquido)	Com efeito mais valia	
(em R\$ milhares, exceto %) - Consolidado	2024	2023
Lucro Líquido do exercício	92.677	58.804
Patrimônio Líquido	834.016	807.707
ROE	11,11%	7,28%

Vamos para 2025 entusiasmados com a entrega de novos empreendimentos, lançando projetos icônicos, mas mantendo o foco na desalavancagem da companhia, na geração de caixa e entrega de resultados para os acionistas e parceiros.

Relacionamento com os auditores independentes

A política da Companhia em relação aos seus auditores independentes, no que diz respeito à prestação de serviços não relacionados à auditoria externa das demonstrações financeiras, se substancia nos princípios que preservam a independência profissional. Estes princípios se baseiam na premissa de que o auditor não deve periciar seu próprio trabalho, exercer funções gerenciais ou, ainda, advogar por seu cliente. Durante o ano de 2024, a Companhia não contratou outros serviços da Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. Os indicadores de performance, operacionais e financeiros contidos neste relatório de administração, não foram objetos de auditoria pelos nossos auditores independentes.

Declaração dos diretores sobre as demonstrações financeiras

Declaramos, na qualidade de diretores da São benedito S.A. ("Companhia"), sociedade por ações com sede na Cidade de Cuiabá, Estado de Mato Grosso, na Rua da Cereja nº 522, sala 05, 4º andar, Edif. Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, CEP 78050-020, inscrita no CNPJ sob o nº 37.517.596/0001-01, nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Cuiabá, 03 de abril de 2025.



**Shape the future
with confidence**

Iguatemi Business
Av. Luiz Eduardo Toledo Prado, 900 - Torre 2
Vila do Golfe
14027-250 - Ribeirão Preto - SP - Brasil
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas, Administradores e Conselheiros da
São Benedito S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Benedito S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.



**Shape the future
with confidence**

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, equivalentes às entidades registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.



**Shape the future
with confidence**

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.



**Shape the future
with confidence**

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto, 03 de abril de 2025

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-044415/F

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Wagner dos Santos Júnior', written over a faint rectangular stamp.

Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC 1SP-216386/O-T

São Benedito S.A.

Balço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativo circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	33.775	17.374	76.345	19.962
Contas a receber	5	1.881	2.989	124.789	77.447
Estoques	6	10.295	12.846	250.738	217.687
Tributos a recuperar		931	828	1.041	875
Instrumentos financeiros derivativos	25	44	254	44	254
Outros ativos		1.190	1.846	13.426	2.679
Total do ativo circulante		48.116	36.137	466.383	318.904
Ativo não circulante					
Aplicações financeiras	4.1	10.103	2.800	10.103	2.800
Contas a receber	5	190	-	172.399	113.106
Estoques	6	14.842	9.273	14.842	9.273
Instrumentos financeiros derivativos	25	611	4.028	611	4.028
Outros ativos		-	500	4.235	3.898
Partes relacionadas	7	11.132	8.377	564	1.411
Investimentos	8	831.527	774.966	491	491
Propriedades para investimentos	9	253.999	239.050	879.045	849.054
Imobilizado		2.131	5.353	7.124	11.782
Intangível		6	6	28	28
Total do ativo não circulante		1.124.541	1.044.353	1.089.442	995.871
Total do ativo		1.172.657	1.080.490	1.555.825	1.314.775

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A.

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais)

		Controladora		Consolidado	
	Notas	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	10	3.412	3.264	10.768	16.810
Empréstimos e financiamentos	11	30.778	51.467	47.298	54.822
Obrigações trabalhistas		978	350	5.820	7.343
Tributos a recolher		513	419	2.689	1.512
Parcelamentos de tributos	12	629	883	6.036	4.176
Adiantamentos a clientes	13	-	-	25.635	6.024
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	566	28.238	16.400
Tributos diferidos	17	5	33	11.616	6.474
Outros passivos		7.550	65	12.386	3.443
Total do passivo circulante		43.865	57.047	150.486	117.004
Empréstimos e financiamentos	11	268.467	178.027	410.582	273.734
Partes relacionadas	7	8.130	32.816	-	-
Parcelamentos de tributos	12	2.209	2.258	24.785	16.618
Adiantamentos a clientes	13	-	-	16.251	5.839
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	45.639	30.675
Provisão para manutenção de imóveis	15	-	-	2.780	1.984
Provisões para demandas judiciais	16	19	-	276	238
Outros passivos		-	-	4.368	1.271
Tributos diferidos	17	14.745	13.646	66.642	59.705
Total do passivo não circulante		293.570	226.747	571.323	390.064
Patrimônio líquido					
Capital social	18	100.300	100.300	100.300	100.300
Ajuste de avaliação patrimonial		151.731	150.833	151.731	150.833
Reservas de lucros		583.191	545.563	583.191	545.563
Total do patrimônio líquido atribuível aos controladores		835.222	796.696	835.222	796.696
Participação atribuível a não controladores		-	-	(1.206)	11.011
Total do patrimônio líquido consolidado		835.222	796.696	834.016	807.707
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.172.657	1.080.490	1.555.825	1.314.775

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A.

Demonstrações dos resultados

Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto o lucro por ação, em Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional líquida	20	8.261	6.949	335.166	187.096
Custo	21	(781)	(829)	(174.975)	(79.000)
Lucro bruto		7.480	6.120	160.191	108.096
Despesas administrativas e gerais	22	(12.152)	(10.262)	(15.623)	(14.441)
Despesas comerciais		(1.809)	(1.761)	(12.504)	(7.284)
Resultado da equivalência patrimonial	8	135.189	82.310	-	-
Valor justo de propriedades para investimentos	9	10.204	7.506	20.819	19.717
Outras despesas operacionais, líquidas		(647)	421	716	(6.449)
Resultado antes do resultado financeiro		138.265	84.334	153.599	99.639
Receitas financeiras	23	4.481	8.818	7.269	9.182
Despesas financeiras	23	(49.992)	(37.348)	(60.578)	(45.821)
Resultado financeiro líquido		(45.511)	(28.530)	(53.309)	(36.639)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		92.754	55.804	100.290	63.000
Imposto de renda e contribuição social corrente	24	(820)	(784)	(6.760)	(3.876)
Imposto de renda e contribuição social diferido	24	(358)	68	(853)	(320)
Lucro líquido do exercício		91.576	55.088	92.677	58.804
Resultado atribuível aos controladores				91.576	55.088
Resultado atribuível aos minoritários				1.101	3.716
Lucro básico e diluído por ação - R\$	19	R\$ 0,91	R\$ 0,55	R\$ 0,92	R\$ 0,59

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes
Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	91.576	55.088	92.677	58.804
Total dos resultados abrangentes	91.576	55.088	92.677	58.804
Atribuível a:				
Controladores			91.576	55.088
Não controladores			1.101	3.716

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Patrimônio líquido atribuível aos controladores						
	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Reservas de lucros			Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores
			Legal	Reserva de lucros a realizar	Lucros acumulados		
Saldo em 31 de dezembro de 2022	100.300	159.399	-	-	495.983	755.682	9.918
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	55.088	55.088	3.716
Constituição de reserva legal	-	-	2.754	-	(2.754)	-	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	548.317	(548.317)	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(5.508)	-	(5.508)	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(2.486)	-	-	-	(2.486)	-
Reflexo do ajuste do valor justo de investidas	-	(6.080)	-	-	-	(6.080)	(2.623)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	100.300	150.833	2.754	542.809	-	796.696	11.011
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	91.576	91.576	1.101
Constituição de reserva legal	-	-	4.579	-	(4.579)	-	-
Distribuição de dividendos mínimos obrigatórios e adicionais pagos	-	-	-	(10.449)	(43.499)	(53.948)	-
Constituição de reserva de lucros a realizar	-	-	-	43.498	(43.498)	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(2.053)	-	-	-	(2.053)	-
Reflexo do ajuste do valor justo de investidas	-	2.951	-	-	-	2.951	-
Ganho (perda) de transação de capital	-	-	-	-	-	-	(13.318)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	100.300	151.731	7.333	575.858	-	835.222	(1.206)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa
Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	92.754	55.804	100.290	63.000
Ajustes para reconciliar o resultado exercício				
Equivalência Patrimonial	(135.189)	(82.310)	-	-
Depreciação	1.007	633	1.757	1.459
Atualização do valor justo de propriedades investimentos	(10.204)	(7.506)	(20.819)	(19.717)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	40.484	30.217	51.692	33.144
Ajuste a valor presente de contas a receber	(23)	120	4.413	3.810
Provisão para distratos	-	-	5.448	1.521
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	301	-	13.568	(115)
Provisão para perdas em estoques	1.402	1.402	1.402	1.402
Instrumentos financeiros derivativos	3.627	(4.282)	3.627	(4.282)
Provisão para garantia de obras	-	-	888	805
Reversão de provisão para demandas judiciais	47	-	122	(30)
Juros e correção monetária sobre parcelamentos	305	239	4.650	1.380
(Ganho) perda na venda de propriedade para investimento	-	3.493	(953)	(1.560)
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber	640	(1.810)	(129.158)	(51.768)
Estoques	(9.165)	(5.128)	(55.734)	(68.847)
Tributos a recuperar	(103)	(492)	(166)	(428)
Depósitos judiciais	-	-	-	4
Outros ativos	1.155	(170)	(3.591)	(6.798)
Fornecedores	148	31	(6.042)	(1.605)
Obrigações trabalhistas	628	108	(1.523)	3.332
Tributos a recolher	94	739	1.177	2.409
Parcelamentos de tributos	(715)	(52)	9.843	(29)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(566)	(237)	26.802	7.278
Outros passivos	32	235	4.586	4
Adiantamento de clientes	-	-	30.023	4.089
Pagamento de demandas judiciais	(28)	-	(84)	(70)
Pagamento de garantia de obra	-	-	(92)	(599)
Pagamento de distratos	-	-	(906)	(2.448)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(784)	-	(836)
Pagamento de juros	(35.157)	(46.911)	(51.642)	(48.307)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(48.526)	(56.661)	(10.422)	(83.802)
Fluxo da caixa das atividades de investimentos:				
Aporte de capital em investimentos	-	(10)	-	-
Distribuição de lucros em investimentos	76.155	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	12.878	(2.235)	-	-
Outros investimentos	-	-	-	432
Aplicações financeiras	(7.303)	2.410	(7.303)	2.410
(Aquisição)/Venda de imobilizado e propriedade para investimentos	162	(4.700)	3.799	(503)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos	81.892	(4.535)	(3.504)	2.339
Fluxo da caixa das atividades de financiamentos:				
Distribuição de dividendos	(53.948)	(5.508)	(53.948)	(5.508)
Captação de empréstimos e financiamentos	105.000	98.971	181.042	137.401
Pagamento de principal e custos de captação sobre empréstimos e financiamentos	(40.576)	(30.360)	(51.768)	(31.193)
Partes relacionadas	(27.441)	2.824	(5.017)	(17.008)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(16.965)	65.927	70.309	83.692
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	16.401	4.731	56.383	2.229
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	17.374	12.643	19.962	17.733
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	33.775	17.374	76.345	19.962

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A.

Demonstração do valor adicionado
Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas				
Receita operacional bruta	9.039	7.406	351.074	191.322
	9.039	7.406	351.074	191.322
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos - ICMS, PIS e Cofins)				
Custos dos produtos, das mercadorias e dos serviços vendidos	(781)	(829)	(174.975)	(79.000)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.369)	(2.125)	(16.512)	(8.365)
	(2.150)	(2.954)	(191.487)	(87.365)
Valor adicionado bruto	6.889	4.452	159.587	103.957
Depreciação, amortização	(1.007)	(633)	(1.757)	(1.459)
Valor adicionado líquido produzido pela entidade	5.882	3.819	157.830	102.498
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	135.189	82.310	-	-
Receitas financeiras	4.481	8.818	7.269	9.182
Outras transferências recebidas	139.670	91.128	7.269	9.182
Valor adicionado total a distribuir	145.552	94.947	165.099	111.680
Pessoal	2.891	1.443	2.893	1.449
Remuneração direta	2.617	1.224	2.617	1.224
Benefícios	88	119	89	121
F.G.T.S.	186	100	187	104
Impostos, taxas e contribuições	1.093	1.068	8.951	5.606
Federais	550	310	7.459	4.226
Estaduais	267	311	390	336
Municipais	276	447	1.102	1.044
Remuneração de capitais de terceiros	49.992	37.348	60.578	45.821
Juros	49.992	37.348	60.578	45.821
Remuneração de capitais próprios	91.576	55.088	92.677	58.804
Dividendos mínimos obrigatórios	43.499	-	43.499	-
Lucros retidos do exercício	48.077	55.088	48.077	55.088
Participação dos não-controladores nos lucros retidos	-	-	1.101	3.716
Distribuição do valor adicionado	145.552	94.947	165.099	111.680

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A São Benedito S.A. (“Companhia”, “São Benedito” ou “Grupo”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede localizada na Rua da Cereja n° 522, sala 05, 4° andar, Edif. Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

A Companhia e suas controladas tem por objeto social, o desenvolvimento, construção e incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais, aluguel de imóveis próprios, compra e venda imóveis próprios, além de participação societária em outras empresas. Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Empresa são, preferencialmente estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específica (SPEs).

Em 05 de maio de 2023, através da 9ª alteração do contrato social da Empresa, os sócios resolveram, em comum acordo e na melhor forma de direito, transformar a Empresa em uma sociedade anônima de capital fechado, mantendo a mesma estrutura societária, mesmo objeto, mesmo capital social e as mesmas participação de capital para cada acionista e passa a ser regida pelos preceitos contidos na Lei 6.404/76 e por seu Estatuto Social ora aprovado.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pelo Conselho de Administração em 03 de abril de 2025.

1.1. São Benedito S.A. e suas controladas

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia possui as seguintes controladas:

Empresa	Controle	Estágio	31/12/2024	31/12/2023
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	Controlada	Carteira	100%	100%
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	Controlada	Carteira	63%	63%
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	60%	50%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	Controlada	Carteira	70%	55%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	Controlada	Carteira	65%	50%
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	60%	40%
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	60%	40%
SB Construção 03 Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	Controlada	Em obra	50%	50%
SM Empreendimentos Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
São Benedito Urbanismo Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
SB Construção 05 Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Atividade e locação e investimentos em imóveis

Em 2018, foi constituída a SCP – Sociedade em Conta de Participação para migração e concentração da atividade de locação das empresas do Grupo para essa sociedade, a qual tem como sócia ostensiva a empresa parte relacionada RM Participação e Investimentos Ltda.

As sócias integralizaram sua participação mediante a cessão de uso dos direitos de exploração dos aluguéis, não havendo a transferência da propriedade dos imóveis. O valor gerado pelas receitas de aluguéis é retornado através da distribuição de lucros aferidos pela SCP.

O conjunto de empreendimentos e imóveis referentes as atividades de locação cedidos à SCP podem ser resumidos no quadro a seguir:

Edifício/imóvel	Destinação	Quantidades de unidades	Controladora	
			Valor justo	
			31/12/2024	31/12/2023
Imóveis mantidos para locação	Locação	218	225.176	211.035
Imóveis mantidos para valorização	Valorização	3	28.823	28.015
Total		221	253.999	239.050

Edifício/imóvel	Destinação	Quantidades de unidades	Consolidado	
			Valor justo	
			31/12/2024	31/12/2023
Imóveis mantidos para locação	Locação	518	661.857	681.115
Imóveis mantidos para valorização	Valorização	17	217.188	167.939
Total		535	879.045	849.054

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto pelas propriedades para investimentos mencionadas na nota explicativa nº 9, mensurada na adoção inicial das normas citadas, pelo seu valor justo

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tais como metros quadrados e quantidades de unidades imobiliárias não foram auditadas pelos auditores independentes.

b) Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, de garantias e de distratos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras -- Continuação

d) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota 1.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo está a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis uniformes em todas as empresas consolidadas. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações entre as empresas, são eliminados por completo.

Os sócios não controladores de todas as sociedades mencionadas na Nota 1 são outras empresas partes relacionadas componentes do mesmo grupo econômico.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3 a administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. A administração monitora e revisa, periódica e tempestivamente, essas estimativas e suas premissas.

Provisões para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas reconhece provisão para todas as causas cuja probabilidade de perda seja estimada como provável. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis -- Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas -- Continuação

Estimativa para perdas esperadas de créditos

Créditos de clientes de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas mensuram a provisão para perdas esperadas de créditos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Para isso são avaliados os seguintes indicativos de perdas esperadas:

- Atrasos no pagamento das parcelas;
- Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia e suas controladas é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

Créditos de contratos de locação

Para estimar o risco de crédito a Administração avalia individualmente seus contratos e para os casos em que o recebimento financeiro das contas a receber pode conter riscos decorrentes de um dos indicativos abaixo, uma provisão para risco de crédito é constituída:

- Dificuldade financeira relevante do cliente
- Quebra de contrato por ocorrência de inadimplência ou atrasos superiores a 6 meses;
- Provável que o cliente tenha entrado em falência.

Provisões para garantia de obras

A Companhia e suas controladas estimam e provisionam montantes que serão desembolsados com gastos para manutenção e reparos em cada empreendimento imobiliário após a entrega das chaves.

Para essa avaliação a administração utiliza a média dos gastos históricos ocorridos em empreendimentos semelhantes e define um percentual sobre o orçamento geral de cada obra. As provisões são calculadas e aplicadas acompanhando também o percentual de conclusão ("POC") sendo ajustadas a cada exercício em contrapartida ao custo de construção incorrido.

Para 31 de dezembro de 2024 e 2023 a administração utilizou do percentual médio de 0,75% sobre o custo incorrido para a provisão.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis -- Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas -- Continuação

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes, com base nessa revisão, são refletidos no resultado da Companhia e suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

Provisão para distratos

A Companhia e suas controladas efetuam a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseia-se em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

Estimativa do valor justo de propriedade para investimentos

Para essa estimativa a Companhia e suas controladas avaliam o método “*Market Approach*” para definir o valor justo esperado para seus imóveis classificados para propriedade para investimentos.

Por esse método a administração avalia os preços praticados pelo mercado ativo local para unidades semelhantes e se baseia nessa premissa para ajustar o valor justo de suas propriedades para investimentos.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- Identificação do contrato;
- Identificação das obrigações de desempenho;
- Determinação do preço da transação;
- Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- Reconhecimento da receita.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia e suas controladas utilizaram como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) como a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e suas controladas e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia e suas controladas operam. Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita, clientes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

3.1.1. Receita (resultado) de incorporação imobiliária

a) *Nas vendas de unidades concluídas*

O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independente do prazo do recebimento e do valor contratual, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) *Nas vendas de unidades em construção*

Nas vendas de unidades em construção de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- Os montantes das receitas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamento de clientes, quando aplicável;

3.1.2. Outros aspectos importantes no (resultado) de incorporação imobiliária

- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação e construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

3.1.2. Outros aspectos importantes no (resultado) de incorporação imobiliária--Continuação

- A provisão para manutenção de imóveis (provisão para garantia) é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo. Para 31 de dezembro de 2024 e 2023 a diretoria utilizou do percentual médio de 0,75% sobre o custo incorrido para a provisão;
- A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a diretoria tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

3.2. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.3. Contas a Receber

3.3.1. Locação de imóveis

As contas a receber são registradas pelo valor justo dos contratos de locação de imóveis, quando aplicável, deduzidas da provisão para perdas esperadas, que é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

A Companhia formaliza contratos com os clientes e reconhecem a receita de locação imobiliária pelo valor estabelecido contratualmente em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos que coincidem com o valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

3.3.2. De venda de imóveis

São proporcionais às receitas apuradas conforme nota explicativa 3.1 mensuradas inicialmente ao seu valor presente realizável.

A estimativa para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela diretoria para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil – INCC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Caso o prazo de recebimento seja equivalente a um ano ou menos, são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

Nas vendas a prazo de unidades em construção, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.4. Estoques

3.4.1. De unidades de incorporação imobiliária

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 3.1.2, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável.

3.4.2. De imóveis adquiridos para revenda

São demonstrados ao custo de aquisição ou ao valor justo da operação de permuta, quando assim adquiridos. Assim como as unidades de incorporação imobiliária, são avaliados periodicamente para verificação do valor recuperável, sendo que, quando o custo excede tal valor, uma provisão para não recuperação é realizada.

3.5. Investimentos em coligadas e controladas

O investimento da Companhia em suas coligadas e controladas é avaliado com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 – Investimentos em Coligada, em Controlada e em Empreendimento controlado conjunto, para fins de demonstrações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento nas controladas são contabilizados no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária nas controladas é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da Controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre seu investimento em sua controlada. Se assim for, a é calculado o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da Controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Controladora.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear utilizando às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil-econômica dos bens.

A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados nas datas dos balanços, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Registrado ao custo de aquisição ou formação. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, as taxas mencionadas levam em consideração a vida útil econômica estimada dos bens, conforme abaixo:

	Vida útil estimada (ao ano)
Edificações	4%
Veículos	20%
Máquinas e equipamentos.	10%
Móveis e utensílios	10%
Equipamentos. de informática.	20%

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Durante o exercício, a Companhia não verificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos ativos imobilizados foi necessária.

3.7. Propriedades de Investimentos

As propriedades para investimento são representadas por apartamentos residenciais, salas, lojas e galpões comerciais mantidos para auferir rendimento de aluguel ou para valorização do capital.

São inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção, que refletem as condições de custo incorrido semelhante aos estoques em construção (nota explicativa nº 9).

As atualizações do valor justo posteriores são incluídas na demonstração do resultado no exercício em que forem geradas.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedades para investimento, ou desta conta, apenas quando houver mudança de uso.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.8. Ajuste de avaliação patrimonial

Aplicável às propriedades para investimentos, foram apurados em 1º de janeiro de 2012, exercício de adoção inicial das novas práticas contábeis brasileiras. O levantamento e avaliação foi realizada com base em laudos emitidos por avaliadores independentes que utilizaram dentre outros critérios valores de mercado da região projetados e descontados até a data base do exercício de adoção.

Os imóveis objeto da avaliação foram reclassificados na data de adoção do grupo do ativo imobilizado para propriedade para investimentos e tiveram o a atribuição do valor justo reconhecida em contrapartida a outros resultados abrangentes no patrimônio líquido, com efeitos líquidos dos tributos diferidos.

Anualmente a diretoria faz a atualização do valor justo dessas propriedades para investimentos, aumentos ou diminuições no valor justo são reconhecidos como receitas ou despesas no resultado do exercício.

3.9. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.10. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referente a permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Contas a pagar na aquisição de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de Receita pelos mesmos critérios da nota explicativa 3.1.1.

3.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia e por suas controladas possui como fundamento e premissa os financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo IPCA. Em 2024 e 2023 a taxa de desconto utilizada pela Companhia e suas controladas foi 2,85% a.a.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.11. Tributação

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

a) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Quando aplicável, a Companhia e suas controladas reconhecem o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.13. Tributação--Continuação

b) Tributos sobre a receita

Pis e Cofins corrente

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (Pis e Cofins). Para fins de cálculo do Pis e da Cofins, a alíquota total é de 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET – Regime Especial de Tributação.

Pis e Cofins diferidos

O PIS, COFINS e o Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos, quando avaliados pela diretoria como relevantes, sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável. O valor contábil dos impostos diferidos é revisado anualmente.

3.14. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos e passivos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Sociedade mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado e ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros compreendem: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, instrumentos financeiros derivativos, partes relacionadas e outros ativos.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.14. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos e passivos financeiros--Continuação

Ativos e passivos são reconhecidos quando direitos e/ou obrigações são retidos na transferência pela Companhia. Passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia assume obrigações contratuais para liquidação em caixa ou na assunção de obrigações de terceiros através de um contrato no qual é parte.

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Sociedade também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, parcelamentos de tributos, adiantamentos de clientes, partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de imóveis, provisão para manutenção de imóveis, partes relacionadas e outros passivos.

b) Redução ao valor recuperável (Impairment)

Mensuração das perdas de crédito esperadas – Ativo financeiro

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.14. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Redução ao valor recuperável (Impairment)--Continuação

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não as propriedades para investimento, estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs.

3.15 Adoção de novos pronunciamentos contábeis

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 (exceto quando indicado de outra forma). A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7

As alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações) esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.

A Companhia não identificou impactos relevantes em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.16 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.16 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados--Continuação

IFRS 18: Apresentação e Divulgação nas Demonstrações Financeiras

Em abril de 2024, o IASB emitiu o IFRS 18, que substitui o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras). O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novas.

A norma também exige a divulgação de medidas de desempenho definidas pela administração, subtotais de receitas e despesas, e inclui novos requisitos para a agregação e desagregação de informações financeiras com base nas “funções” identificadas das demonstrações financeiras primárias (primary financial statements (PFS)) e das notas explicativas.

Além disso, alterações de escopo restrito foram feitas ao IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa), que incluem a alteração do ponto de partida para determinar os fluxos de caixa das operações pelo método indireto, de “lucro ou prejuízo do período” para “lucro ou prejuízo operacional” e a remoção da opcionalidade à classificação dos fluxos de caixa de dividendos e juros. Além disso, há alterações consequentes em vários outros padrões.

O IFRS 18 e as alterações nas outras normas são entrarão em vigor para períodos de relatórios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com a aplicação antecipada permitida e devendo ser divulgada, embora no Brasil a adoção antecipada não seja permitida. O IFRS 18 será aplicado retrospectivamente.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras primárias e notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

IFRS 19: Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações

Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS. Para ser elegível, no final do período de relatório, uma entidade deve ser uma controlada conforme definido no IFRS 10 (CPC 36 (R3) – Demonstrações Consolidadas), não pode ter responsabilidade pública e deve ter uma controladora (final ou intermediária) que prepare demonstrações financeiras consolidadas, disponíveis para uso público, que estejam em conformidade com os padrões contábeis IFRS.

O IFRS 19 entrará em vigor para períodos de relatório iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027, com aplicação antecipada permitida.

A Companhia está atualmente trabalhando para identificar todos os impactos que as alterações terão nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.16 Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados--Continuação

Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimento em Coligada, Em Controlada e Empreendimento Controlado Em Conjunto e a ICPC 09 - Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método da Equivalência Patrimonial

Em setembro de 2024, o Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) emitiu alterações ao Pronunciamento Técnico CPC 18 (R3) e à Interpretação Técnica ICPC 09 (R3), com o objetivo de alinhar as normativas contábeis brasileiras com os padrões internacionais emitidos pelo IASB.

A atualização do Pronunciamento Técnico CPC 18 contempla a aplicação do método da equivalência patrimonial (MEP) para a mensuração de investimentos em controladas nas Demonstrações Contábeis Individuais, refletindo a alteração nas normas internacionais que agora permitem essa prática nas Demonstrações Contábeis Separadas. Essa convergência harmoniza as práticas contábeis adotadas no Brasil com as internacionais, sem gerar impactos materiais em relação à norma atualmente vigente, concentrando-se apenas em ajustes de redação e na atualização das referências normativas.

A ICPC 09, por sua vez, não tem correspondência direta com normas do IASB e por consequência estava desatualizada, exigindo alterações para alinhar sua redação a fim de ajustá-la a atualizações posteriores a sua emissão e atualmente observadas nos documentos emitidos pelo CPC.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Alterações ao CPC 02 (R2) – Efeitos nas Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e CPC 37 (R1) – Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade

Em setembro de 2024, O Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), emitiu a Revisão de Pronunciamentos Técnicos nº 27, que contempla alterações trazidas pelo Lack of Exchangeability emitido pelo IASB, com alterações no Pronunciamento Técnico CPC 02 (R2) - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio e Conversão de Demonstrações Contábeis e no CPC 37 (R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade.

As alterações buscam definir o conceito de moeda conversível e orientam sobre os procedimentos para moedas não conversíveis, determinando que a conversibilidade deve ser avaliada na data de mensuração com base no propósito da transação. Caso a moeda não seja conversível, a entidade deve estimar a taxa de câmbio que reflita as condições de mercado. Em situações com múltiplas taxas, deve-se utilizar a que melhor represente a liquidação dos fluxos de caixa.

O pronunciamento também destaca a importância das divulgações sobre moedas não conversíveis, para que os usuários das demonstrações contábeis compreendam os impactos financeiros, riscos envolvidos e critérios utilizados na estimativa da taxa de câmbio.

As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2025.

Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas -

Continuação

Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo da Companhia.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Conta corrente bancária	2.310	759	7.435	3.018
Aplicações financeiras	31.465	16.615	68.910	16.944
	33.775	17.374	76.345	19.962

As aplicações financeiras classificadas como caixa e equivalentes de caixa são compostas por Fundos de Investimentos (Renda Fixa) e Certificados de Depósitos Bancários (CDBs) com liquidez imediata, com remuneração de 101,75% do CDI em 2024 e 2023.

4.1 Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações financeiras (i)	10.103	2.800	10.103	2.800
	10.103	2.800	10.103	2.800

(i) Aplicações financeiras mantidas como garantias de empréstimos até a efetiva quitação.

As aplicações financeiras estão representadas por fundo de renda fixa e fundos de investimento referenciados DI cujo rendimento médio é entre 98 a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI)

5. Contas a receber

5.1. Composição das contas a receber

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Promitentes compradores de imóveis	2.315	2.953	329.657	202.416
Ajuste a valor presente (AVP)	(110)	(133)	(15.855)	(11.442)
Provisão para perdas de créditos esperadas	(625)	(324)	(2.871)	(3.384)
Provisão para distrato de clientes	-	-	(22.205)	(3.582)
Revenda	491	493	8.462	6.545
Subtotal	2.071	2.989	297.188	190.553
Circulante	1.881	2.989	124.789	77.447
Não circulante	190	-	172.399	113.106

A taxa utilizada no ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo IPCA. A Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de desconto de 2,85% a.a. para 31 de dezembro de 2024 e 2023.

A Companhia adota os procedimentos descritos na Nota Explicativa 3.1 para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência disso, o saldo de contas a receber das unidades imobiliárias vendidas e ainda não concluídas está limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas -
Continuação

Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber-- Continuação

5.1. Composição das contas a receber -- Continuação

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber financeiro (circulante)	229.397	117.795
Contas a receber financeiro (não circulante)	316.917	279.820
	546.314	397.615
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 20.1)	(258.543)	(207.062)
(+) Adiantamento de clientes (nota 13)	41.886	11.863
(=) Contas a receber contábil	329.657	202.416

5.2. Composição por idade de vencimento do consolidado

A composição do saldo por vencimento do consolidado está assim demonstrada:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
A Vencer	304.740	172.619
Vencidos (a)		
Até 30 dias	3.832	4.215
Entre 30 dias e 60 dias	854	447
Entre 61 a 90 dias	842	374
Entre 91 a 180 dias	3.596	2.679
Vencidos a +180 dias	3.380	3.756
A mais de 1 ano	20.875	23.184
Total	338.119	207.274

(a) Para os saldos vencidos, R\$ 24.255 estão vinculados à garantias físicas, alienação e aval que asseguram o recebimento de tais valores e garantem a recuperabilidade dos saldos (R\$ 19.802 em 31 de dezembro de 2023).

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber-- Continuação

5.3.Movimentação das provisões no contas a receber

As perdas esperadas com crédito e com distratos tiveram as seguintes movimentações:

<i>Perdas estimadas com distratos</i>		Consolidado	
Descrição		31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial		(3.582)	(2.061)
Adições		(19.529)	(3.969)
Pagamentos		906	2.448
Saldo final		(22.205)	(3.582)
<i>Provisão para créditos de liquidação duvidosa</i>		Consolidado	
Descrição		31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial		(3.384)	(3.499)
Adições		-	-
Reversão		513	115
Saldo final		(2.871)	(3.384)
<i>Ajuste a valor presente</i>		Consolidado	
Descrição		31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial		(11.442)	(5.945)
Adições		(5.551)	(6.488)
Reversão		1.138	991
Saldo final		(15.855)	(11.442)

6. Estoques

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos (i)	22.121	18.743	23.634	18.597
Imóveis concluídos	-	-	3.699	9.705
Imóveis a comercializar em construção (ii)	2.836	1.974	226.038	193.239
Outros imóveis (iii)	-	-	3.760	4.017
Provisão para distratos (IV)	180	-	8.449	-
Estoque de materiais	-	1.402	-	1.402
Total	25.137	22.119	265.580	226.960
Circulante	10.295	12.846	250.738	217.687
Não circulante	14.842	9.273	14.842	9.273

(I) Terrenos adquiridos ou permutados que serão utilizados na atividade de incorporação imobiliária.

(II) Imóveis em construção do empreendimento Alvorada, Edifício Harissa, Balbeek, My Beira Rio, Vale Gramado e Vale dos Guimarães

(III) Imóveis recebidos como forma de pagamento de unidades imobiliárias vendidas, mantidas em estoque para revenda.

(IV) Referente aos custos dos imóveis dos quais possuem provisão para distratos correspondentes. O efeito da provisão está de acordo com a instrução CVM 02/2018, que considera ajustamentos preditivos ao reconhecimento da receita.

Os juros capitalizados nos empreendimentos Balbeek, Harissa e My Beira Rio totalizam R\$ 12.252 capitalizados durante o exercício.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas -

Continuação

Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Partes relacionadas

A diretoria identificou como partes relacionadas seus acionistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

7.1. Créditos com partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
MBM Investimentos e Participações Ltda.	564	1.411	564	1.411
SPE Centro Empresarial das Americas Ltda.	873	-	-	-
SPE Verdao Empreendimento Imobiliario 01 Ltda.	-	76	-	-
Park Libano Empreendimento Imobiliario Ltda.	325	524	-	-
SB Construcao 05 Ltda.	943	1.338	-	-
SM Empreendimentos Ltda.	-	4.238	-	-
São Benedito Urbanismo	7.194	790	-	-
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	1.233	-	-	-
Total	11.132	8.377	564	1.411

7.2. Débito com partes relacionadas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	-	149	-	-
SPE Centro Empresarial Das Americas Ltda.	-	204	-	-
SPE Duque De Caxias Empreendimento Imobiliario 2 Ltda.	-	315	-	-
SPE Jardim das Americas Empreendimento Imobiliario	-	736	-	-
SPE Duque De Caxias Empreendimento Imobiliario 1 Ltda.	-	941	-	-
SPE Jardim Cuiabá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.115	-	-
SPE Duque de Caxias Empreendimento Imob 3	1.173	1.173	-	-
SPE Presidente Marques Empreendimento Imobiliario	-	1.488	-	-
Imobiliaria e Construtora São Benedito Ltda.	-	2.064	-	-
SB Construcao e Incorporacao 02 Ltda.	-	4.457	-	-
SB Construção 03 Ltda.	6.957	9.622	-	-
SB Construcao E Incorporacao 01 Ltda.	-	10.552	-	-
Total	8.130	32.816	-	-

7.3 Remuneração da Administração

A administração em 2024 foi exercida por cinco diretores, os quais receberão remuneração a título de pró-labore através das suas Holdings.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas -
Continuação

Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

8.1 Composição dos investimentos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Participação em empresas controladas	809.970	740.531	-	-
	809.970	740.531	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	21.272	34.150	-	-
	21.272	34.150	-	-
Investimentos em participações societárias	831.242	774.681	-	-
Outros investimentos (i)	285	285	491	491
	831.527	774.966	491	491

(i) Refere-se a investimento de cotas para capital de cooperativas de créditos Sicred e Sicoob .

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2 Principais informações financeiras dos investimentos

Controladas em 31 de dezembro de 2024

Investidas – em 31 de dezembro de 2024	Participação total em %	Lucro Líquido (Prejuízo) 31/12/2024	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	AFAC - 100% São benedito	Patrimônio líquido	Investimentos	Resultado de Equivalência
Controladas diretas										
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	50%	95	1.513	6.063	26	1.597	-	5.953	2.977	448
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	50%	21.802	65.854	56.470	51.173	41.443	-	29.708	14.854	10.901
SB Construção e Incorporação 01 Ltda	63%	9.535	6.703	33.650	4.637	3.088	-	32.628	20.556	6.007
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	40%	(531)	29	30.323	812	3.144	9.353	17.043	16.170	(212)
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	50%	3.600	918	29.319	168	2.099	-	27.970	13.985	1.800
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	40%	833	188	19.132	139	1.504	-	17.677	7.071	333
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	40%	-	750	1.173	-	-	-	1.923	769	-
Jardim Das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	60%	(755)	5.077	4.271	658	2.249	-	6.441	3.865	(453)
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	70%	430	2.698	8.029	360	1.313	-	9.054	6.338	301
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	65%	203	4.310	6.636	319	1.146	-	9.481	6.163	132
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	60%	263	1.760	11.944	569	2.842	-	10.293	6.176	158
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	60%	1.670	1	16.874	133	1.517	-	15.225	9.135	1.002
SB Construção 03 Ltda.	100%	11.246	123.523	11.643	12.865	84.196	-	38.105	38.105	11.246
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda	100%	(2.240)	3.388	188.957	818	11.987	-	179.540	179.540	(2.240)
SM Empreendimentos Ltda	100%	70.621	32.990	448.987	13.123	85.515	-	383.339	383.339	70.621
Sao Benedito Urbanismo Ltda	100%	16.252	114.877	19.101	16.957	22.886	-	94.135	95.340	16.252
SB Construção 05 Ltda	100%	18.893	64.426	6.964	14.601	29.930	8.000	18.859	26.859	18.893
Total									831.242	135.189

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

Em 31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2 Principais informações financeiras dos investimentos--Continuação

Controladas em 31 de dezembro de 2023

Investidas – em 31 de dezembro de 2024	Participação total em %	Lucro líquido (prejuízo) 31/12/2023	Ativo Circulante	Ativo Não Circulante	Passivo Circulante	Passivo Não Circulante	AFAC - 100% São benedito	Patrimônio líquido	Investimentos	Resultado de Equivalência
Controladas diretas										
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	50%	356	-	5.364	1	306	-	5.057	2.529	178
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	50%	9.438	40.891	37.372	14.419	28.092	-	35.752	17.876	4.719
SB Construção e Incorporação 01 Ltda	63%	(1.670)	18.126	35.288	3.910	12.507	-	36.997	23.308	(1.052)
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	40%	2.542	29	29.549	375	2.276	9.352	17.575	16.382	1.017
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	50%	4.372	1.041	27.594	169	2.036	-	26.430	13.215	2.186
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	40%	1.986	242	18.599	247	1.575	-	17.019	6.808	794
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	40%	(1)	750	1.173	-	-	-	1.923	769	-
Jardim Das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	50%	(277)	5.983	5.170	1.029	2.359	-	7.765	3.883	(139)
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	55%	690	2.918	8.545	365	1.517	-	9.581	5.270	380
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	50%	1.496	4.935	6.407	385	1.239	-	9.718	4.859	748
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	40%	6.452	2.669	13.672	1.124	2.876	-	12.341	4.936	2.581
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	40%	2.795	1	15.360	137	1.669	-	13.555	5.422	1.118
Fernando Correia Investimentos e ParticipLtda.	40%	(6.773)	-	-	-	-	-	-	-	(2.709)
SB Construção 03 Ltda.	100%	5.382	63.273	53.443	13.881	60.976	15.000	26.859	41.859	5.382
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda	100%	(6.017)	4.177	191.554	815	12.000	-	182.916	182.916	(6.017)
SM Empreendimentos Ltda	100%	43.350	36.055	383.664	9.768	50.234	-	359.717	359.717	43.350
Sao Benedito Urbanismo Ltda	100%	31.385	99.735	16.309	12.693	22.100	-	81.605	84.966	29.818
SB Construção 05 Ltda	100%	(44)	1.943	-	639	1.338	-	(34)	(34)	(44)
Total									774.681	82.310

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.3 Movimentação dos investimentos em participações societárias

Investida	31/12/2023	Adições (Baixas)	Distribuição de dividendos	Reflexo AVJ (i)	Compra (venda) de participação societária	AFAC (ii)	Equivalência Patrimonial	31/12/2024
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	2.529	-	-	-	-	-	448	2.977
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	17.876	-	(13.923)	-	-	-	10.901	14.854
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	23.308	-	(10.898)	2.139	-	-	6.007	20.556
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	16.382	-	-	-	-	-	(212)	16.170
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	13.215	-	(948)	(82)	-	-	1.800	13.985
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	6.808	-	(70)	-	-	-	333	7.071
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	769	-	-	-	-	-	-	769
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	3.883	-	(341)	133	643	-	(453)	3.865
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda	5.270	-	(670)	497	940	-	301	6.338
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	4.859	-	(285)	200	1.257	-	132	6.163
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	4.936	-	(1.387)	151	2.318	-	158	6.176
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	5.422	-	-	415	2.296	-	1.002	9.135
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	-	5.878	-	-	-	(5.878)	-	-
SB Construção 03 Ltda.	41.859	-	-	-	-	(15.000)	11.246	38.105
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	182.916	-	(583)	(553)	-	-	(2.240)	179.540
SM Empreendimentos Ltda.	359.717	-	(47.050)	51	-	-	70.621	383.339
São Benedito Urbanismo Ltda.	84.966	(5.878)	-	-	-	-	16.252	95.340
SB Construção 05 Ltda	(34)	-	-	-	-	8.000	18.893	26.859
Total	774.681	-	(76.155)	2.951	7.454	(12.878)	135.189	831.242
Outros investimentos	285	-	-	-	-	-	-	285
Total	774.966	-	(76.155)	2.951	7.454	(12.878)	135.189	831.527

(i) Refere-se ao reflexo de ajuste de avaliação patrimonial das propriedades para investimentos das investidas das controladas.

(ii) Refere-se a adiantamento para futuro aumento de capital que será adicionado ao capital social da controlada no exercício de 2025

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação

31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.3 Movimentação dos investimentos em participações societárias –Continuação

Investida	31/12/2022	Adições (Baixas)	Reflexo AVJ (i)	AFAC (ii)	Equivalência Patrimonial	31/12/2023
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	2.351	-	-	-	178	2.529
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	13.157	-	-	-	4.719	17.876
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	24.360	-	-	-	(1.052)	23.308
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	15.690	-	(325)	-	1.017	16.382
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	11.193	-	(164)	-	2.186	13.215
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	6.013	-	1	-	794	6.808
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	770	-	(1)	-	-	769
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	4.021	-	1	-	(139)	3.883
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda	5.180	-	(290)	-	380	5.270
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	4.304	-	(193)	-	748	4.859
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	2.354	-	1	-	2.581	4.936
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	4.304	-	-	-	1.118	5.422
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	6.352	(5.878)	-	2.235	(2.709)	-
SB Construção 03 Ltda.	36.305	-	172	-	5.382	41.859
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	194.300	-	(5.367)	-	(6.017)	182.916
SM Empreendimentos Ltda.	316.605	-	(238)	-	43.350	359.717
São Benedito Urbanismo Ltda.	49.271	5.878	(1)	-	29.818	84.966
SB Construção 05 Ltda	-	10	-	-	(44)	(34)
Total	696.530	10	(6.404)	2.235	82.310	774.681
Outros investimentos	285	-	-	-	-	285
Total	696.815	10	(6.404)	2.235	82.310	774.966

(i) Refere-se ao reflexo de ajuste de avaliação patrimonial das propriedades para investimentos das investidas das controladas.

(ii) Refere-se a adiantamento para futuro aumento de capital que será adicionado ao capital social da controlada no exercício de 2024.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimentos

Composto por imóveis residenciais, galpões e imóveis comerciais situados principalmente na cidade de Cuiabá, Mato Grosso, com intenção de renda por locação ou valorização da capital. Esses imóveis são valorizados ao valor justo.

9.1. Composição das propriedades para investimentos.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis mantidos para locação	225.176	211.035	661.857	681.115
Imóveis mantidos para valorização	28.823	28.015	217.188	167.939
Total	253.999	239.050	879.045	849.054

Os ativos classificados como propriedade para investimento no valor de R\$ 253.999 e R\$ 879.045 na controladora e no consolidado respectivamente, em 31 de dezembro 2024 (R\$ 239.050 e R\$ 849.054 em 31 de dezembro de 2023) se referem a salas comerciais e apartamentos residenciais os quais serão mantidos pela Companhia, conforme determina o CPC 28 – Propriedade para investimento, para os seguintes objetivos:

- Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado;
- Edifícios que estejam desocupados, mas mantidos para serem arrendados sob um ou mais arrendamentos operacionais;

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por especialistas terceiros contratados pela Companhia.

9.2. Movimentação das propriedades para investimentos

Controladora

Descrição	31/12/2023	Adições (baixas) (i)	Atualização do valor	31/12/2024
			justo	
Imóveis mantidos para locação	211.035	4.745	9.396	225.176
Imóveis mantidos para valorização	28.015	-	808	28.823
TOTAL	239.050	4.745	10.204	253.999

Descrição	31/12/2022	Reclassificação	Adições (baixas)	Atualização do	31/12/2023
				valor justo	
Imóveis mantidos para locação	207.279	(17)	(3.493)	7.266	211.035
Imóveis mantidos para valorização	27.758	17	-	240	28.015
TOTAL	235.037	-	(3.493)	7.506	239.050

(i) Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de R\$ 4.745 foi transferido da rubrica de estoques para propriedades para investimento.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimentos--Continuação

9.3. Movimentação das propriedades para investimentos

Consolidado

Descrição	31/12/2023	Reclassificação	Adições (baixas) (i)	Atualização do valor justo	31/12/2024
Imóveis mantidos para locação	681.115	(51.837)	9.522	23.057	661.857
Imóveis mantidos para valorização	167.939	51.837	(350)	(2.238)	217.188
TOTAL	849.054	-	9.172	20.819	879.045

Descrição	31/12/2022	Reclassificação	Adições (baixas)	Atualização do valor justo	31/12/2023
Imóveis mantidos para locação	667.058	117	(4.452)	18.392	681.115
Imóveis mantidos para valorização	174.809	(117)	(8.078)	1.325	167.939
TOTAL	841.867	-	(12.530)	19.717	849.054

(i) Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de R\$ 8.219 foi transferido da rubrica de estoques para propriedades para investimento.

10. Fornecedores

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Fornecedores	3.412	3.264	10.768	16.810
Total	3.412	3.264	10.768	16.810

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos

11.1. Composição dos empréstimos e financiamentos

Os empréstimos e financiamentos são representados por:

Descrição	Taxa %	Índice	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Capital de giro							
BTG Pactual (a)	0,50% a.m.	CDI	01/09/2025	8.359	15.591	17.362	15.591
Caixa Econômica Conta Garantia (b)	0,34% a.m.	CDI	18/10/2025	1.449	3.189	1.449	3.189
Caixa Econômica Conta Garantia (b)	0,34% a.m.	CDI	01/12/2025	976	1.952	976	1.952
Banco Pine (a)	0,76% a.m.	CDI	30/11/2024	-	-	-	3.355
Banco ABC (a)	0,23% a.m.	CDI	08/12/2026	9.600	12.000	9.600	12.000
Banco ABC Conta Garantia (b)	0,45% a.m.	CDI	01/09/2025	1.000	-	1.000	-
Caixa Economica Conta Garantia (b)	0,30% a.m.	CDI	08/11/2024	-	3.125	-	3.125
BTG Pactual (f)	0,45% a.m.	CDI	13/06/2026	-	-	10.000	-
BTG Pactual (g)	0,45% a.m.	CDI	25/04/2024	-	-	-	12.000
Financiamentos							
Caixa Econômica Federal (c)	0,72% a.m.	TR	28/02/2025	-	-	1.516	10.774
Caixa Econômica Federal (c)	0,72% a.m.	TR	19/10/2027	-	-	15.480	19.484
Caixa Econômica Federal (c)	0,72% a.m.	TR	28/05/2027	-	-	111.621	53.449
CRI - Locação BBD1 (d)	0,33% a.m.	CDI	01/03/2036	53.278	54.954	53.278	54.954
CRI - Locação BBD2 (d)	0,49% a.m.	IPCA	01/03/2036	62.139	63.720	62.139	63.720
CRI - Itaú (d)	0,23% a.m.	CDI	17/03/2031	174.089	81.702	174.089	81.702
Banco do Brasil (e)	1,02% a.m	TR	01/02/2029	-	-	11.876	-
(-) Custos a amortizar				(11.645)	(6.739)	(12.506)	(6.739)
Total				299.245	229.494	457.880	328.556
Circulante				30.778	51.467	47.298	54.822
Não circulante				268.467	178.027	410.582	273.734

- (a) Cédulas de crédito bancárias captadas em moeda corrente, entre outubro de 2018 e dezembro de 2024, vencendo a última parcela em Dezembro de 2026. As operações apresentam taxa de juros de 2,80% a 9,46% ao ano acrescidas pela variação do CDI.
- (b) Cédulas de créditos bancárias captadas em moeda corrente entre outubro de 2022 e novembro de 2023, vencendo a última parcela em Novembro de 2025. As operações apresentam taxa de juros de 3,66% a 4,16% ao ano, acrescidas pela variação do CDI.
- (c) Cédulas de créditos imobiliários destinado à construção de unidades imobiliárias dos respectivos empreendimentos. Os financiamentos são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,93% a.a..
- (d) Certificados de recebíveis imobiliários emitidos entre março de 2021, dezembro de 2022 e março de 2024, vencendo a última parcela em Março de 2031. Sendo captados pela securitizadora Isec o montante de 127,2 milhões, e pela BrPartners o montante de 105 milhões lastreados pelo recebíveis imobiliários. As operações apresentam taxa de juros de 2,80% a 6% ao ano, acrescidas pela variação do CDI e IPCA.
- (e) Cédulas de créditos imobiliários destinado à construção de unidades imobiliárias dos respectivos empreendimentos. Os financiamentos são indexados à Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,74% ao ano até 12,99% ao ano, conforme variação da Selic prevista em contrato. Sendo que o juros em 31/12/2024 era de 10,24% ao ano.
- (f) Cédula de crédito bancárias captada em moeda corrente, em outubro de 2024 e setembro de 2024, vencendo a última parcela em Junho de 2026. A operação apresenta a taxa de juros de 5,5% ao ano acrescidas pela variação do CDI.
- (g) Cédulas de créditos bancárias captadas em moeda corrente entre outubro de 2022 e novembro de 2023, vencendo a última parcela em Abril de 2024. As operações apresentam taxa de juros de 3,66% a 4,16% ao ano, acrescidas pela variação do CDI.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.2. Cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	51.467	-	54.822
2025	30.778	27.380	47.298	123.086
2026	45.998	25.336	81.145	25.336
2027	45.375	13.923	60.880	13.924
2028 a 2036	177.094	111.388	268.556	111.388
Total	299.245	229.494	457.880	328.556

11.3. Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2022	177.577	237.511
Captação	98.971	137.401
Pagamento de principal	(30.360)	(31.193)
Pagamento de juros	(39.157)	(40.553)
Custo de captação	(7.754)	(7.754)
Juros provisionados	30.217	33.144
Saldo em 31/12/2023	229.494	328.556
Saldo em 31/12/2023	229.494	328.556
Captação	105.000	181.042
Pagamento - Principal	(33.840)	(44.171)
Pagamento - Juros	(35.157)	(51.642)
Custo de captação	(6.736)	(7.597)
Juros provisionados	40.484	51.692
Saldo em 31/12/2024	299.245	457.880

11.4. Garantias e obrigações restritivas ("covenants")

Os empréstimos e financiamentos do Grupo são garantidos por: (i) aval e (ii) alienação fiduciária de bens financiados e (iii) aplicações financeiras.

A Companhia e suas controladas tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos que se referem às várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como:

- Não ter alterações significativas na composição societária sem aval prévio da instituição financeira;
- Cumprimento dos pagamentos previstos em contrato;
- Manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não interrupção das atividades; falência ou insolvência;
- Prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos;
- Não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro;
- Não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.4. Garantias e obrigações restritivas ("covenants")--Continuação

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros para dar como vencido antecipadamente os contratos.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a Companhia atendeu a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

12. Parcelamentos de tributos

Parcelamento especial de débitos tributários junto à Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional com prazo de 60 a 145 meses.

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Parcelamentos Simplificado - Federal	2.821	2.513	30.804	20.140
Parcelamentos Simplificado - Municipal	17	628	17	654
Total	2.838	3.141	30.821	20.794
Circulante	629	883	6.036	4.176
Não circulante	2.209	2.258	24.785	16.618

12.1 Cronograma de vencimento dos parcelamentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos a longo prazo dos parcelamentos existentes em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
2024	-	883	-	4.176
2025	629	749	6.036	4.621
2026	779	421	6.893	4.076
2027	549	395	5.802	3.290
2028 a 2034	881	693	12.090	4.631
	2.838	3.141	30.821	20.794

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Adiantamento de clientes

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Antecipações de parcelas dos clientes (em construção)	41.886	11.863
	41.886	11.863
Circulante	25.635	6.024
Não circulante	16.251	5.839

Referem-se aos recursos recebidos antecipadamente pela venda de unidades imobiliárias em construção. São registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros.

14. Contas a pagar por aquisição de imóveis

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Contas a pagar por aquisição de terreno física (I)	-	-	58.076	24.312
Contas a pagar por aquisição de terreno financeira (II)	-	566	15.801	22.763
	-	566	73.877	47.075
Circulante	-	566	28.238	16.400
Não circulante	-	-	45.639	30.675

Os saldos de contas a pagar relacionados à aquisição de imóveis decorrem de adiantamentos por permutas físicas e financeiras.

- (I) As permutas físicas referem-se aos compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque, destinados à incorporação de empreendimentos imobiliários. A liquidação desses compromissos ocorre conforme o andamento das obras, sendo quitada com a entrega das unidades imobiliárias concluídas, conforme estipulado em contrato. Os contratos de permuta física contêm cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas ou alcançadas.
- (II) As permutas financeiras dizem respeito aos terrenos adquiridos para obras já em andamento, cujos pagamentos ocorrerão por meio de participação no valor geral de vendas (“VGV”) dos empreendimentos em construção. Esses pagamentos serão corrigidos com base no Índice Nacional de Custo da Construção (INCC).

15. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis em cumprimento à legislação brasileira. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra.

Descrição	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Provisão para garantia de obras	2.780	1.984
Total	2.780	1.984

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisão para manutenção de imóveis--Continuação

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Provisão para garantia de obra
Em dezembro de 2022	1.778
Adições	805
Pagamentos	(599)
Em dezembro de 2023	1.984
Em dezembro de 2023	1.984
Adições	888
Pagamentos	(92)
Em dezembro de 2024	2.780

16. Provisões para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela diretoria e pelos consultores jurídicos da Companhia.

16.1 Perdas prováveis

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisões cíveis	-	-	257	238
Provisões Trabalhistas	19	-	19	-
Total	19	-	276	238

16.2 Movimentação das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31/12/2022	-	-	-	338	-	338
Constituição	-	-	-	60	-	60
Reversão	-	-	-	(90)	-	(90)
Pagamentos	-	-	-	(70)	-	(70)
Saldo em 31/12/2023	-	-	-	238	-	238
Saldo em 31/12/2023	-	-	-	238	-	238
Constituição	-	47	47	75	47	122
Pagamentos	-	(28)	(28)	(56)	(28)	(84)
Saldo em 31/12/2024	-	19	19	257	19	276

16.3 Perdas possíveis

Adicionalmente os processos de natureza cível avaliados pelos consultores jurídicos como de risco de perda possível e, consequentemente não provisionados podem ser resumidos da seguinte forma:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Provisões Cíveis	32	-	5.318	663
Provisões Trabalhistas	-	-	462	438
Total	32	-	5.780	1.101

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Tributos diferidos

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Tributos diferidos propriedade p/ investimentos (i)	14.745	13.646	52.745	50.897
Tributos diferidos sobre contas a receber (ii)	5	33	25.513	15.282
Total	14.750	13.679	78.258	66.179
Circulante	5	33	11.616	6.474
Não circulante	14.745	13.646	66.642	59.705

(i) Referem-se aos tributos diferidos incidentes sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos.
(ii) Referem-se aos tributos diferidos sobre a diferença temporária entre a receita contábil de venda de unidades imobiliárias e a apuração pelo regime de caixa.

18. Patrimônio líquido

18.a) Composição do capital social

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2024 e 2023, é composto por ações, sem valor nominal, distribuídas na seguinte proporção:

	Ações ordinárias	%
Santo Antônio Participações Ltda.	50.150	50%
São Benedito Participações Ltda.	50.150	50%
	100.300	100%

18.b) Dividendos

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito do recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. No exercício de 2024 foram distribuídos lucros no montante de R\$ 53.948, dos quais R\$ 43.499 são referentes aos dividendos mínimos obrigatórios e R\$ 10.449 referentes aos dividendos adicionais (R\$ 5.508 em 31 de dezembro de 2023).

18.c) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Reserva de lucros a realizar

Conforme previsto na Lei n. 6.404 de 1976 (Lei das S.A.) esta reserva de lucros a realizar tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.d) Reserva de ajustes de avaliação patrimonial – valor justo

	31/12/2024	31/12/2023
Ajuste e valor justo de propriedades para investimentos	163.770	161.717
Impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo	(12.039)	(10.884)
	151.731	150.833
<u>Movimentação dos ajustes de avaliação patrimonial:</u>		
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo inicial	150.833	159.399
Ajuste e valor justo de propriedades para investimentos	750	(9.184)
Impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo	148	618
Saldo final	151.731	150.833

Refere-se ao ajuste reflexo do acréscimo em propriedade para investimento decorrenta avaliação ao valor justo das investidas em conformidade com o CPC 28 - Propriedade para investimento, com base em avaliações efetuadas por avaliador independente, registrado no saldo de 31 de dezembro de 2012. Sobre o montante, foi constituído no passivo não circulante, os impostos de renda e contribuição social diferidos na alíquota de 6,73% referente à avaliação do valor justo dos ativos da Controladora.

19. Lucro por ação

O Quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações/quotas utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação :

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro básico e diluído por ação:				
Lucro líquido do exercício	91.576	55.088	92.677	58.804
Média ponderada das ações (milhares)	100.300	100.300	100.300	100.300
Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,91	0,55	0,92	0,59

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita				
Receita de locação de Imóveis	4.816	2.219	16.780	7.724
Receita venda de imóveis - concluído	4.304	5.343	28.112	13.886
Receita venda de imóveis - em construção	-	-	286.175	153.919
Receita de unidades imobiliárias permutadas	-	-	39.116	29.908
Total receita bruta	9.120	7.562	370.183	205.437
Distratos de vendas	-	(36)	(9.063)	(10.326)
Provisão para distratos	(300)	-	(14.082)	-
(-) Ajuste a valor presente	39	(120)	(4.413)	(3.789)
(-) PIS	(95)	(81)	(198)	(166)
(-) COFINS	(440)	(372)	(913)	(766)
(-) RET	(63)	(4)	(6.348)	(3.294)
Total das deduções	(859)	(613)	(35.017)	(18.341)
Receita operacional líquida	8.261	6.949	335.166	187.096

20.1 Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas na nota 2.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamento de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita de vendas a apropriar	258.543	207.062
Custo de vendas a apropriar	(157.891)	(116.181)
(=) Resultado bruto a apropriar	100.653	90.881
Lucro bruto %	39%	44%

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

21. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestado

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Custos com imóveis em construção	-	-	(164.786)	(70.127)
Custos com imóveis concluídos	(961)	(829)	(1.630)	(6.226)
Custo com garantia de obra	-	-	(888)	(805)
Custos com serviços prestados	-	-	(5.662)	-
Custos com encargos financeiros	-	-	(10.458)	(1.842)
Provisão para distratos	180	-	8.449	-
Total	(781)	(829)	(174.975)	(79.000)

22. Despesas gerais e administrativa

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Depreciações e amortizações	(1.007)	(633)	(1.757)	(1.459)
Manutenção e conservação	(1.323)	(1.331)	(1.823)	(1.661)
Veículos e transportes	(181)	(742)	(184)	(743)
Tributárias	(387)	(568)	(1.261)	(1.186)
Salários e ordenados	(3.545)	(2.071)	(3.549)	(2.115)
Serviços pessoa jurídica	(5.274)	(2.048)	(6.448)	(2.858)
Impostos e taxas	(156)	(1.448)	(231)	(1.617)
Correspondências e fretes	(232)	(19)	(248)	(19)
Provisão para perda esperada	-	(1.402)	-	(2.722)
Provisão para demandas judiciais	(47)	-	(122)	(61)
	(12.152)	(10.262)	(15.623)	(14.441)

23. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	4.395	3.846	5.192	4.002
Resultados com derivativos	-	4.282	-	4.282
Descontos obtidos	86	690	2.077	898
Total das receitas financeiras	4.481	8.818	7.269	9.182
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(3.602)	(5.257)	(7.558)	(8.826)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	(40.484)	(30.217)	(41.234)	(33.144)
Amortização de empréstimos e financiamentos	(1.829)	(1.015)	(1.829)	(1.015)
Resultados com derivativos	(3.627)	-	(3.627)	-
Juros e multas	(145)	(619)	(1.638)	(1.096)
Juros sobre parcelamentos	(305)	(239)	(4.650)	(1.380)
Outras despesas financeiras	-	(1)	(42)	(360)
Total das despesas financeiras	(49.992)	(37.348)	(60.578)	(45.821)
Resultado financeiro, líquido	(45.511)	(28.530)	(53.309)	(36.639)

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Apuração lucro real				
Lucro antes do IR e da CS	92.754	55.804	100.290	63.000
Alíquota nominal - 34%	(31.536)	(18.973)	(34.099)	(21.420)
Exclusões permanentes - equivalência patrimonial	45.964	27.985	-	-
Efeito do resultado das empresas tributadas pelo lucro presumido/RET	(15.606)	(9.728)	26.486	17.224
Despesas com IR e CS no resultado do exercício	(1.178)	(716)	(7.613)	(4.196)
Alíquota efetiva	1%	1%	8%	7%
Corrente	(820)	(784)	(6.760)	(3.876)
Diferido	(358)	68	(853)	(320)
	(1.178)	(716)	(7.613)	(4.196)
Demonstração da apuração lucro presumido e RET (*)				
Receita base RET (vendas, líquidas de distratos e provisão para perdas)	2.991	186	291.029	139.804
Alíquota	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
IR e CS correntes - RET	(57)	(4)	(5.588)	(2.684)
Receita prestação serviço, revenda de bens (recebimento)	4.816	5.343	28.112	13.886
Presunção - Prestação de serviço e revenda de bens	12%	12%	12%	12%
Base presumida IR e CS	578	641	3.373	1.666
Receita financeira e outras receitas	1.795	773	697	1.041
Base de cálculo do lucro presumido	2.373	1.414	4.070	2.707
Alíquota	34%	34%	34%	34%
IR e CS Lucro presumido	(807)	(481)	(1.384)	(920)
Ajuste a valor justo de propriedade – Resultado	10.204	7.506	20.819	19.717
(%) Alíquota combinada sobre Ajuste a valor justo de propriedade	3%	3%	3%	3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	(314)	(231)	(641)	(592)
Despesa com IR e CS total	(1.178)	(716)	(7.613)	(4.196)
IR e CS Correntes	(820)	(784)	(6.760)	(3.876)
IR e CS Diferidos	(358)	68	(853)	(320)

(*) Resultado nominal apresentado apenas para fins informativos, uma vez que a base sobre a qual a alíquota é aplicada para certos empreendimentos da Companhia e controladas, optantes pelo Regime Especial de Tributação (RET), é a receita de incorporação imobiliária e não o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social.

25. Instrumentos financeiros

25.1. Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas operam com diversos instrumentos financeiros, incluindo derivativos, todos registrados em contas patrimoniais, com destaque para caixa e equivalentes, aplicações financeiras, contas a receber, partes relacionadas, depósitos judiciais, outros ativos, contas a pagar por aquisição de imóveis, parcelamentos de tributos, fornecedores, adiantamentos de clientes e empréstimos e financiamentos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os saldos de contas a receber são mantidos a valor presente/custo amortizado;
- (iii) Fornecedores: valores mensurados a custo amortizado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Partes relacionadas: os valores das obrigações com partes relacionadas são mensurados ao custo amortizado;
- (v) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (vi) Instrumentos derivativos: A Companhia designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo swap como instrumento de hedge e como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de hedge. Esta designação foi classificada como hedge de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as

25.2. Classificação dos instrumentos financeiros

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros--Continuação

25.2. Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os instrumentos financeiros estavam assim resumidos e classificados:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ativos financeiros ao custo amortizado:				
Caixa e Equivalente de Caixa (Nota 4)	2.310	759	7.435	3.018
Aplicações financeiras (Nota 4)	31.465	16.615	68.910	16.944
Contas a receber (Nota 5)	2.071	2.989	297.188	190.553
Partes relacionadas (Nota 7)	11.132	8.377	564	1.411
Outros ativos	1.190	2.346	17.661	6.577
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado-- nível 2:				
Aplicações financeiras - não circulante (Nota 4.1)	10.103	2.800	10.103	2.800
Instrumentos financeiros derivativos	655	4.282	655	4.282
Passivos financeiros ao custo amortizado:				
Fornecedores (Nota 10)	3.412	3.264	10.768	16.810
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	299.245	229.494	457.880	328.556
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	-	566	73.877	47.075
Adiantamentos de clientes (Nota 13)	-	-	41.886	11.863
Parcelamentos de tributos (Nota 12)	2.838	3.141	30.821	20.794
Partes relacionadas (Nota 7)	8.130	32.816	-	-
Outros passivos	7.550	65	16.754	4.714

25.3. Gestão de risco financeiro

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas, podem expô-las a diversos riscos financeiros: risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco. A gestão de risco é realizada pela diretoria que identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de protegê-la contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

b) Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de juros.

25. Instrumentos financeiros--Continuação

25.3. Gestão de risco financeiro--Continuação

c) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes promitentes compradores de unidades imobiliárias cujo financiamento com a instituição financeira ainda não ocorreu e também de clientes de locação de imóveis.

d) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos negócios do Grupo e de suas controladas, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas.

A diretoria monitora o nível de liquidez consolidado do Grupo, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa. Além disso, a política de gestão de liquidez envolve a projeção de fluxos de caixa e a consideração do nível de ativos líquidos necessários para alcançar essas projeções, o monitoramento dos índices de liquidez do balanço patrimonial em relação às exigências reguladoras internas e externas, a manutenção de planos de financiamento de dívida e alocação equilibrada do caixa em bancos parceiros de primeira linha.

e) Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes vinculadas ao "Certificado de Depósito Interbancário (CDI)" e IPCA, relativas a aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos em reais, para os quais realizou análise de sensibilidade, conforme descrito abaixo. Como estratégia de gerenciamento do risco de taxa de juros, a diretoria mantém contínuo monitoramento do CDI e do IPCA, como propósito de, se necessário, ajustar as taxas de financiamento aos clientes para mitigar estas flutuações.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros-Continuação

25.3. Gestão de risco financeiro-Continuação

c) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2024, a análise de sensibilidade foi determinada considerando um cenário provável e cenários com aumentos de 25% e 50% nas taxas de juros esperadas. O cenário provável e de aumento nas taxas de juros foi mensurado utilizando-se taxas de juros futuros divulgadas pela B3 e IBGE. Os efeitos esperados das despesas com juros líquidas de receitas financeiras das aplicações financeiras para os próximos 12 meses são como segue:

	Controladora		
	Cenário Provável I	Cenário Provável II	Cenário Provável III
Aplicações – CDI*	41.568	41.568	41.568
Taxa sujeita à variação	12,15%	9,11%	6,08%
Receita financeira projetada	5.051	3.788	2.525
Variação - R\$	-	(1.263)	(1.263)
Empréstimos – CDI*	248.751	248.751	248.751
Taxa sujeita à variação	12,15%	15,19%	18,23%
Despesa financeira projetada	(30.223)	(37.779)	(45.335)
Variação - R\$	-	(7.556)	(7.556)
Empréstimos – IPCA**	62.139	62.139	62.139
Taxa sujeita à variação	4,83%	6,04%	7,25%
Despesa financeira projetada	(3.001)	(3.752)	(4.502)
Variação - R\$	-	(751)	(750)
Operação de swap	54.068	54.068	54.068
Taxa sujeita à variação	4,83%	6,04%	7,25%
Despesa financeira projetada	(2.611)	(3.264)	(3.917)
Variação - R\$	-	(653)	(653)
	Consolidado		
	Cenário Provável I	Cenário Provável II	Cenário Provável III
Aplicações – CDI*	79.013	79.013	79.013
Taxa sujeita à variação	12,15%	9,11%	6,08%
Receita financeira projetada	9.600	7.200	4.800
Variação - R\$	-	(2.400)	(2.400)
Empréstimos – CDI*	267.754	267.754	267.754
Taxa sujeita à variação	12,15%	15,19%	18,23%
Despesa financeira projetada	(32.532)	(40.665)	(48.798)
Variação - R\$	-	(8.133)	(8.133)
Empréstimos – IPCA**	62.139	62.139	62.139
Taxa sujeita à variação	4,83%	6,04%	7,25%
Despesa financeira projetada	(3.001)	(3.752)	(4.502)
Variação - R\$	-	(751)	(750)
Operação de swap ***	54.068	54.068	54.068
Taxa sujeita à variação	4,83%	6,04%	7,25%
Despesa financeira projetada	(2.611)	(3.264)	(3.917)
Variação - R\$	-	(653)	(653)

(*) Informações retiradas do site da B3.

(**) Informações retiradas do site do IBGE.

(***) Valor base da operação (notional) de swap.

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros-Continuação

25.3. Gestão de risco financeiro-Continuação

d) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, emitir novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no endividamento, que corresponde à dívida líquida dividida pelo patrimônio líquido. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos de curto e longo prazos, conforme demonstrado no balanço patrimonial consolidado, subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa, dos ativos financeiros valorizados ao valor justo por meio do resultado.

O endividamento em 31 de dezembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 de acordo com as informações da controladora e consolidado, podem ser assim sumariados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	299.245	229.494	457.880	328.556
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	(33.775)	(17.374)	(76.345)	(19.962)
Aplicações financeiras (Nota 4.1)	(10.103)	(2.800)	(10.103)	(2.800)
Dívida líquida	255.367	209.320	371.432	305.794
Total do patrimônio líquido	835.222	796.697	834.016	807.708
Endividamento - %	30,57%	26,27%	44,54%	37,86%

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Instrumentos financeiros-Continuação

25.3. Gestão de risco financeiro-Continuação

- e) A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma diretoria baseada em fluxo de caixa, buscam manter um nível de disponibilidades suficiente para atender às suas necessidades. A seguir estão as exposições contratuais de passivos financeiros:

Em 31 de dezembro de 2024		Controladora		
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores (Nota 10)	3.412	-	-	3.412
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	30.778	91.373	177.094	299.245
Parcelamentos de tributos (Nota 12)	629	1.328	881	2.838
Partes relacionadas (Nota 7)	-	8.130	-	8.130
	34.819	100.831	177.975	313.625

Em 31 de dezembro de 2024		Consolidado		
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores (Nota 10)	10.768	-	-	10.768
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	47.298	142.025	268.556	457.880
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	28.238	45.639	-	73.877
Adiantamentos de clientes (Nota 13)	25.635	16.251	-	41.886
Parcelamentos de tributos (Nota 12)	6.036	12.695	12.090	30.821
	117.975	216.610	280.646	615.231

Em 31 de dezembro de 2023		Controladora		
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores (Nota 10)	3.264	-	-	3.264
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	51.467	66.639	111.388	229.494
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	566	-	-	566
Parcelamentos de tributos (Nota 12)	883	1.565	693	3.141
Partes relacionadas (Nota 7)	-	32.816	-	32.816
	56.180	101.020	112.081	269.281

Em 31 de dezembro de 2023		Consolidado		
Passivo	Menos de 1 ano	1 a 5 anos	Mais que 5 anos	Total
Fornecedores (Nota 10)	16.810	-	-	16.810
Empréstimos e financiamentos (Nota 11)	54.822	162.346	111.388	328.556
Contas a pagar por aquisição de imóveis (Nota 14)	16.400	30.675	-	47.075
Adiantamentos de clientes (Nota 13)	6.024	5.839	-	11.863
Parcelamentos de tributos (Nota 12)	4.176	11.987	4631	20.794
	98.232	210.847	116.019	425.098

São Benedito S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas - Continuação
31 de dezembro de 2024
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

26. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela diretoria como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por empresa em 31 de dezembro de 2024 é composta conforme quadro abaixo:

Empresa	Risco assegurado	Valor do risco segurado	Vigência
SB Construtora 03 Ltda.	Riscos de Engenharia	180.000	2021 a 2025
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	Riscos de Engenharia	220.000	2022 a 2027
SM Empreendimentos Ltda.	Riscos de Engenharia	140.000	2022 a 2026
SB Construção 05 Ltda.	Riscos de Engenharia	179.016	2024 a 2029
		719.016	

27. Transações que não afetam caixa

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia teve transações que não representaram desembolso ou entrada de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

- Atualização financeira de contas a pagar referente a terrenistas capitalizados nos estoques no montante de: R\$ 4.793.
- Movimentação de custos de empréstimos capitalizados apropriados ao resultado pelo percentual de realiação da obra (POC) no montante de R\$ 1.864.

28. Eventos subsequentes

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05 de fevereiro de 2025, os acionistas da Companhia aprovaram alterações relevantes no Estatuto Social da Companhia, destacando-se:

- (i) a criação e instalação do Conselho de Administração da Companhia;
- (ii) a instituição do capital autorizado, até o limite de 200.300.000 ações, permitindo ao Conselho de Administração deliberar futuramente sobre aumentos de capital até o limite aprovado no novo Estatuto;
- (iii) a reformulação da estrutura organizacional da diretoria executiva, definindo as atribuições específicas dos Diretores Estatutários;
- (iv) atualização geral do Estatuto para adequá-lo às melhores práticas de governança corporativa e às disposições previstas na Lei das Sociedades por Ações (Lei nº 6.404/76).

Na sequência, o Conselho de Administração reuniu-se e realizou formalmente a eleição e posse da nova Diretoria Estatutária, oficializando a nova estrutura de governança e gestão executiva da Companhia. A diretoria encontra-se autorizada a implementar todas as providências necessárias para efetivação das deliberações acima mencionadas.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

São Benedito S.A.
(anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

31 de dezembro de 2023
com o Relatório do Auditor Independente

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2023

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa.	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Acionistas e Administradores da
São Benedito S.A.
(anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.) ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

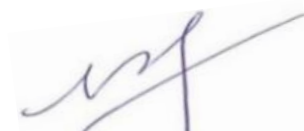
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto, 28 de março de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-044415/F



Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC 1SP-216386/O-T

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	17.374	12.643	19.962	17.733
Contas a receber	5	2.989	1.299	77.447	86.696
Estoques	6	12.846	9.120	217.687	142.561
Tributos a recuperar		828	336	875	447
Instrumentos financeiros e derivativos	24	254	-	254	-
Outros ativos		1.845	1.675	2.679	3.016
Total do ativo circulante		36.136	25.073	318.904	250.453
Não circulante					
Aplicações financeiras	4.1	2.800	5.210	2.800	5.210
Contas a receber	5	-	-	113.106	54.857
Estoques	6	9.273	9.273	9.273	9.273
Instrumentos financeiros e derivativos	24	4.028	-	4.028	-
Outros ativos		500	500	3.898	4.447
Depósitos judiciais		-	-	-	4
Partes relacionadas	7	8.377	9.363	1.411	13.382
Investimentos	8	774.966	696.815	491	923
Propriedades para investimentos	9	239.050	235.037	849.054	841.867
Imobilizado		5.353	3.772	11.782	9.837
Intangível		6	6	28	25
Total do ativo não circulante		1.044.353	959.976	995.871	939.825
Total do ativo		1.080.489	985.049	1.314.775	1.190.278

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo					
Circulante					
Fornecedores	10	3.264	3.233	16.810	18.415
Empréstimos e financiamentos	11	51.467	68.951	54.822	68.954
Obrigações trabalhistas		350	242	7.343	4.011
Tributos a recolher		419	55	1.512	875
Parcelamentos de tributos	12	883	742	4.176	3.920
Adiantamentos de clientes	13	-	-	6.024	2.558
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	566	-	16.400	11.155
Tributos diferidos	17	33	-	6.474	-
Outros passivos		63	152	3.442	295
Total do passivo circulante		57.045	73.375	117.003	110.183
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	178.027	108.626	273.734	168.557
Partes relacionadas	7	32.816	30.978	-	28.979
Parcelamentos de tributos	12	2.258	2.212	16.618	15.523
Adiantamentos de clientes	13	-	-	5.839	5.216
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	803	30.675	28.642
Provisão para manutenção de imóveis	15	-	-	1.984	1.778
Provisões para demandas judiciais	16	-	-	238	338
Outros passivos		-	-	1.271	4.414
Tributos diferidos	17	13.646	13.373	59.705	61.048
Total do passivo não circulante		226.747	155.992	390.064	314.495
Patrimônio líquido					
Capital social	18	100.300	100.300	100.300	100.300
Ajuste de avaliação patrimonial		150.833	159.399	150.833	159.399
Reservas de lucros		545.564	495.983	545.564	495.983
Total do patrimônio líquido atribuído aos controladores		796.697	755.682	796.697	755.682
Participação de não controladores		-	-	11.011	9.918
Total do patrimônio líquido		796.697	755.682	807.708	765.600
Total do passivo e do patrimônio líquido		1.080.489	985.049	1.314.775	1.190.278

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	19	6.949	3.517	187.096	215.311
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	20	(829)	(255)	(79.000)	(99.571)
Resultado operacional bruto		6.120	3.262	108.096	115.740
Despesas gerais e administrativas	21	(10.262)	(10.997)	(14.441)	(16.708)
Despesas comerciais		(1.761)	(676)	(7.284)	(6.236)
Resultado da equivalência patrimonial	8	82.310	140.080	-	-
Valor justo de propriedades para investimentos	9	7.506	5.311	19.717	61.188
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas		421	3.984	(6.449)	7.783
Resultado antes do resultado financeiro		84.334	140.964	99.639	161.767
Receitas financeiras	22	8.818	1.200	9.182	2.563
Despesas financeiras	22	(37.348)	(32.056)	(45.821)	(39.395)
Resultado financeiro, líquido		(28.530)	(30.856)	(36.639)	(36.832)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		55.804	110.108	63.000	124.935
Imposto de renda e contribuição social corrente	23	(784)	(36)	(3.876)	(1.966)
Imposto de renda e contribuição social diferido	23	68	(144)	(320)	(3.745)
Lucro líquido do exercício		55.088	109.928	58.804	119.224
Resultado atribuível aos controladores				55.088	109.928
Resultado atribuível aos não controladores				3.716	9.296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2023
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	55.088	109.928	58.804	119.224
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	55.088	109.928	58.804	119.224
Atribuível a: Controladores			55.088	109.928
Não controladores			3.716	9.296

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2022
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Patrimônio líquido atribuível aos controladores						Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital Social	Ajuste de avaliação patrimonial	Reservas de lucros			Total do patrimônio líquido		
			Legal	Lucros a realizar	Lucros acumulados			
Saldo em 31 de dezembro de 2021	100.000	166.396	-	-	421.933	688.329	7.837	696.166
Aumento de capital	300	-	-	-	-	300	-	300
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	109.928	109.928	9.296	119.224
Distribuição de lucros	-	-	-	-	(35.878)	(35.878)	-	(35.878)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(6.997)	-	-	-	(6.997)	(7.215)	(14.212)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	100.300	159.399	-	-	495.983	755.682	9.918	765.600
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	55.088	55.088	3.716	58.804
Constituição de reserva legal	-	-	2.754	-	(2.754)	-	-	-
Constituição da reserva de lucros a realizar	-	-	-	548.317	(548.317)	-	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(5.507)	-	(5.507)	-	(5.507)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(2.486)	-	-	-	(2.486)	-	(2.486)
Reflexo do ajuste do valor justo de investidas	-	(6.080)	-	-	-	(6.080)	(2.623)	(8.703)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	100.300	150.833	2.754	542.810	-	796.697	11.011	807.708

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Demonstrações dos fluxos de caixa

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	55.804	110.303	63.000	128.909
Ajustes para reconciliar o resultado exercício com recursos provenientes de atividades operacionais				
Equivalência patrimonial	(82.310)	(140.080)	-	-
Depreciação	633	542	1.459	1.293
Atualização do valor justo de propriedades investimentos	(7.506)	(5.337)	(19.717)	(66.505)
Juros sobre empréstimos e financiamentos	30.217	28.077	33.144	30.284
Ganho de participação em controlada	-	(2.487)	-	-
Provisão para perda de crédito esperada	-	-	(115)	910
Ajuste a valor presente de contas a receber	120	13	3.810	5.945
Provisão para distratos	-	-	1.521	6.013
Provisão para perdas em estoques	1.402	1.344	1.402	1.344
Baixa de direito de uso	-	2.846	-	2.846
Instrumentos financeiros derivativos	(4.282)	-	(4.282)	-
Provisão para garantia de obras	-	-	805	668
Reversão de provisão para demandas judiciais	-	(369)	(30)	(486)
Resultado da venda de propriedade para investimento	3.493	1.081	(1.560)	6.843
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber	(1.810)	4.061	(51.768)	(63.009)
Estoques	(5.128)	(10.435)	(76.528)	(97.310)
Tributos a recuperar	(492)	(284)	(428)	(292)
Depósitos judiciais	-	-	4	9
Outros ativos	(170)	(1.830)	883	(2.120)
Fornecedores	31	1.262	(1.605)	11.320
Obrigações trabalhistas	108	133	3.332	2.586
Tributos a recolher	(46)	(1.533)	1.572	(5.843)
Parcelamentos de tributos	187	717	1.351	1.747
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(237)	(46)	7.278	23.573
Outros passivos	235	(659)	4	(758)
Adiantamento de clientes	-	-	4.089	4.622
Pagamento de demandas judiciais	-	(2)	(70)	(422)
Pagamento de garantia de obra	-	-	(599)	(1.179)
Pagamentos de distratos	-	-	(2.448)	(4.054)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(9.751)	(12.683)	(35.496)	(13.066)
Fluxo da caixa das atividades de investimentos:				
Aporte de capital em investimentos	(10)	-	-	-
Distribuição de lucros em investimentos	-	38.754	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(2.235)	(15.000)	-	-
Outros investimentos	-	(288)	432	(334)
Aplicações financeiras	2.410	(5.210)	2.410	(5.210)
(Aquisição)/Venda de imobilizado e propriedades para investimento	(4.700)	(1.864)	(503)	(4.373)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos	(4.535)	16.392	2.339	(9.917)
Fluxo da caixa das atividades de financiamentos:				
Distribuição de dividendos	(5.507)	(35.878)	(5.507)	(35.878)
Captação de empréstimos e financiamentos	98.971	47.967	137.401	91.292
Pagamento de juros e principal sobre empréstimos e financiamentos	(77.271)	(75.095)	(79.500)	(82.788)
Partes relacionadas	2.824	49.563	(17.008)	44.039
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	19.017	(13.443)	35.386	16.665
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	4.731	9.734	2.229	6.318
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	12.643	22.377	17.733	24.051
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	17.374	12.643	19.962	17.733

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Cosntruções Ltda.) (“Companhia”, “São Benedito” ou “Grupo”) é uma sociedade anônima de capital fechado, com sede localizada na Rua da Cereja nº 522, sala 05, 4º andar, Edif. Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

A Companhia e suas controladas tem por objeto social, o desenvolvimento, construção e incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais, aluguel de imóveis próprios, compra e venda imóveis próprios, além de participação societária em outras empresas. Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Companhia são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específica (SPEs).

Em 05 de maio de 2023, através da 9ª alteração do contrato social da Companhia, os sócios resolveram, em comum acordo e na melhor forma de direito, transformar a empresa em uma sociedade anônima de capital fechado, mantendo a mestra estrutura societária, mesmo objeto, mesmo capital social e as mesmas ações para cada acionista.

A sociedade passou a ter a denominação de São Benedito S.A. e será regida pelos preceitos contidos na Lei 6.404/76 e por seu Estatuto Social ora aprovado.

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria em 28 de março de 2024.

1.1. São Benedito S.A. e suas controladas

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia possui as seguintes controladas:

Empresa	Controle	Estágio	% Participação	
			31/12/2023	31/12/2022
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	Controlada	Em obra	50%	50%
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	Controlada	Em obra	63%	63%
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	Controlada	Carteira	55%	55%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SB Construção 03 Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	Controlada	Carteira	100%	100%
SM Empreendimentos Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
São Benedito Urbanismo Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
SB Construção 05 Ltda.	Controlada	Projeto	100%	-

Em 2023, a Controladora constituiu 100% das cotas de participação da SB Construção 05 Ltda.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Atividade e locação e investimentos em imóveis

Em 2018, foi constituída a SCP – Sociedade em Conta de Participação para migração e concentração da atividade de locação das empresas do Grupo para essa sociedade, a qual tem como sócia ostensiva a empresa parte relacionada RM Participação e Investimentos Ltda.

As sócias integralizaram sua participação mediante a cessão de uso dos direitos de exploração dos aluguéis, não havendo a transferência da propriedade dos imóveis. O valor gerado pelas receitas de aluguéis é retornado através da distribuição de lucros aferidos pela SCP.

O conjunto de empreendimentos e imóveis referentes as atividades de locação cedidos à SCP podem ser resumidos no quadro a seguir:

Edifício/imóvel	Destinação	Quantidades de unidades	Valor justo	
			2023	2022
Imóveis mantidos para locação	Locação	516	681.115	667.058
Imóveis mantidos para valorização	Valorização	12	167.939	174.809
Total		528	849.054	841.867

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto pelas propriedades para investimentos mencionadas na nota explicativa nº 9, mensurada na adoção inicial das normas citadas, pelo seu valor justo

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

Os dados não financeiros incluídos nestas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tais como metros quadrados e quantidades de unidades imobiliárias não foram auditados pelos auditores independentes.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

a) Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Companhia. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

b) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, de garantias e de distratos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

c) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas mencionadas na Nota 1.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis uniformes em todas as empresas consolidadas. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações entre as empresas, são eliminados por completo.

Os sócios não controladores de todas as sociedades mencionadas na Nota 1 são outras empresas partes relacionadas componentes do mesmo grupo econômico.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na aplicação das práticas contábeis descritas na Nota Explicativa nº 3 a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. A Administração monitora e revisa, periódica e tempestivamente, essas estimativas e suas premissas.

Provisões para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas reconhece provisão para todas as causas cuja probabilidade de perda seja estimada como provável. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Estimativa para perdas esperadas de créditos

Créditos de clientes de incorporação imobiliária

A Companhia e suas controladas mensuram a provisão para perdas esperadas de créditos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Para isso são avaliados os seguintes indicativos de perdas esperadas:

- Atrasos no pagamento das parcelas;
- Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Companhia e suas controladas é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Créditos de contratos de locação

Para estimar o risco de crédito a Administração avalia individualmente seus contratos e para os casos em que o recebimento financeiro das contas a receber pode conter riscos decorrentes de um dos indicativos abaixo, uma provisão para risco de crédito é constituída:

- Dificuldade financeira relevante do cliente
- Quebra de contrato por ocorrência de inadimplência ou atrasos superiores a 6 meses;
- Provável que o cliente tenha entrado em falência.

Provisões para garantia de obras

A Companhia e suas controladas estimam e provisionam montantes que serão desembolsados com gastos para manutenção e reparos em cada empreendimento imobiliário após a entrega das chaves.

Para essa avaliação a administração utiliza a média dos gastos históricos ocorridos em empreendimentos semelhantes e define um percentual sobre o orçamento geral de cada obra. As provisões são calculadas e aplicadas acompanhando também o percentual de conclusão ("POC") sendo ajustadas a cada exercício em contrapartida ao custo de construção incorrido.

Para 31 de dezembro de 2023 e 2022 a administração utilizou do percentual médio de 0,75% sobre o custo incorrido para a provisão.

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes, com base nessa revisão, são refletidos no resultado da Companhia e suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

Provisão para distratos

A Companhia e suas controladas efetuam a provisão para distratos, quando em sua análise são identificadas incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis—Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativa do valor justo de propriedade para investimentos

Para essa estimativa a Companhia e suas controladas avaliam o método “*Market Approach*” para definir o valor justo esperado para seus imóveis classificados para propriedade para investimentos.

Por esse método a administração avalia os preços praticados pelo mercado ativo local para unidades semelhantes e se baseia nessa premissa para ajustar o valor justo de suas propriedades para investimentos.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- Identificação do contrato;
- Identificação das obrigações de desempenho;
- Determinação do preço da transação;
- Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- Reconhecimento da receita.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia e suas controladas utilizaram como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) como a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e suas controladas e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia e suas controladas operam. Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita, clientes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

3.1.1. Receita (resultado) de incorporação imobiliária

a) *Nas vendas de unidades concluídas*

O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independente do prazo do recebimento e do valor contratual, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) *Nas vendas de unidades em construção*

Nas vendas de unidades em construção de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sobos efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- Os montantes das receitas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamento de clientes, quando aplicável;

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

3.1.2. Outros aspectos importantes no (resultado) de incorporação imobiliária

- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação e construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A para manutenção de imóveis (provisão para garantia) é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo. Para 31 de dezembro de 2023 e 2022 a administração utilizou do percentual médio de 0,75% sobre o custo incorrido para a provisão;
- A Companhia efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas.
- Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Companhia e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

3.1.3. Outros aspectos importantes no (resultado) de incorporação imobiliária--Continuação

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

3.2. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

3.3. Contas a Receber

3.3.1. Locação de imóveis

As contas a receber são registradas pelo valor justo dos contratos de locação de imóveis, quando aplicável, deduzidas da provisão para perdas esperadas, que é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Companhia não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

A Companhia formaliza contratos com os clientes e reconhecem a receita de locação imobiliária pelo valor estabelecido contratualmente em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos que coincidem com o valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

3.3.2. De venda de imóveis

São proporcionais às receitas apuradas conforme nota explicativa 3.1 mensuradas inicialmente ao seu valor presente realizável.

A estimativa para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil – INCC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Caso o prazo de recebimento seja equivalente a um ano ou menos, são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

Nas vendas a prazo de unidades em construção, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.4. Estoques

3.4.1. De unidades de incorporação imobiliária

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 3.1.2, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável.

3.4.2. De imóveis adquiridos para revenda

São demonstrados ao custo de aquisição ou ao valor justo da operação de permuta, quando assim adquiridos. Assim como as unidades de incorporação imobiliária, são avaliados periodicamente para verificação do valor recuperável, sendo que, quando o custo excede tal valor, uma provisão para não recuperação é realizada.

3.5. Investimentos em coligadas e controladas

O investimento da Companhia em suas coligadas e controladas é avaliado com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 – Investimentos em Coligada, em Controlada e em Empreendimento controlado conjunto, para fins de demonstrações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento nas controladas são contabilizados no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária nas controladas é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da Controladora, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre seu investimento em sua controlada. Se assim for, a é calculado o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da Controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Controladora.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear utilizando às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil-econômica dos bens.

A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados nas datas dos balanços, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Registrado ao custo de aquisição ou formação. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, as taxas mencionadas levam em consideração a vida útil econômica estimada dos bens, conforme abaixo:

	Vida útil estimada (ao ano)
Edificações	4%
Veículos	20%
Máquinas e equipamentos.	10%
Móveis e utensílios	10%
Equipamentos. de informática.	20%

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Durante o exercício, a Companhia não verificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos ativos imobilizados foi necessária.

3.7. Propriedades de Investimentos

As propriedades para investimento são representadas por apartamentos residenciais, salas, lojas e galpões comerciais mantidos para auferir rendimento de aluguel ou para valorização do capital.

São inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção, que refletem as condições de custo incorrido semelhante aos estoques em construção (nota explicativa nº 9).

As atualizações do valor justo posteriores são incluídas na demonstração do resultado no exercício em que forem geradas.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedades para investimento, ou desta conta, apenas quando houver mudança de uso.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.8. Ajuste de avaliação patrimonial

Aplicável às propriedades para investimentos, foram apurados em 1º de janeiro de 2012, exercício de adoção inicial das novas práticas contábeis brasileiras. O levantamento e avaliação foi realizada com base em laudos emitidos por avaliadores independentes que utilizaram dentre outros critérios valores de mercado da região projetados e descontados até a data base do exercício de adoção.

Os imóveis objeto da avaliação foram reclassificados na data de adoção do grupo do ativo imobilizado para propriedade para investimentos e tiveram o a atribuição do valor justo reconhecida em contrapartida a outros resultados abrangentes no patrimônio líquido, com efeitos líquidos dos tributos diferidos.

Anualmente a administração faz a atualização do valor justo dessas propriedades para investimentos, aumentos ou diminuições no valor justo são reconhecidos como receitas ou despesas no resultado do exercício.

3.9. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.10. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referente a permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Contas a pagar na aquisição de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de Receita pelos mesmos critérios da nota explicativa 3.1.1.

3.11. Outros créditos (ativo) e outras contas a pagar (passivo)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e de suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.12. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Companhia e por suas controladas possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades. Em 2023 e 2022 a taxa média de desconto utilizada pela Companhia e suas controladas foi de cerca de 0,25% a.m.

3.13. Tributação

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.13. Tributação--Continuação

c) Tributos sobre a receita

Pis e Cofins corrente

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (Pis e Cofins). Para fins de cálculo do Pis e da Cofins, a alíquota total é de 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET.

Pis e Cofins diferidos

O PIS, COFINS e o Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos, quando avaliados pela Administração como relevantes, sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável. O valor contábil dos impostos diferidos é revisado anualmente.

3.14. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Sociedade mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros compreendem: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber, depósitos judiciais, partes relacionadas e outros ativos.

Ativos e passivos são reconhecidos quando direitos e/ou obrigações são retidos na transferência pela Companhia. Passivos financeiros são reconhecidos quando a Companhia assume obrigações contratuais para liquidação em caixa ou na assunção de obrigações de terceiros através de um contrato no qual é parte.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.14. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros--Continuação

Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

Os ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a sociedade pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e não forem mantidos para negociação. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente.

Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando o Grupo se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que esses ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.14. Instrumentos financeiros--Continuação

b) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Sociedade também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamentos, parcelamentos de tributos, partes relacionadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, adiantamento de clientes e outros passivos.

c) Redução ao valor recuperável (Impairment)

Mensuração das perdas de crédito esperadas – Ativo financeiro

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Companhia de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Companhia espera receber).

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Companhia, que não as propriedades para investimento, estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.15. Novas normas e interpretações de normas

Pronunciamentos novos ou revisados aplicados pela primeira vez em 2023

A Companhia aplicou pela primeira vez certas normas e alterações, que são válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

CPC 50 - Contratos de Seguro: é uma nova norma com alcance para contratos de seguro, abrangendo o reconhecimento e mensuração, apresentação e divulgação. Substitui o CPC 11. Este se aplica a todos os tipos de contratos de seguro (como de vida, ramos elementares, seguro direto e resseguro), independentemente do tipo de entidades que os emitem, bem como a certas garantias e instrumentos financeiros com características de participação discricionária; algumas exceções de escopo se aplicarão. O objetivo geral é fornecer um modelo de contabilidade abrangente para contratos de seguro que seja mais útil e consistente para seguradoras, cobrindo todos os aspectos contábeis relevantes. CPC 50 é baseado em um modelo geral, complementado por: uma adaptação específica para contratos com características de participação direta (a abordagem de taxa variável); e uma abordagem simplificada (a abordagem de alocação de prêmios) principalmente para contratos de curta duração. A nova norma não teve impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

CPC 23 - Políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro: esclarecem a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis: fornece orientação e exemplos para ajudar as entidades a aplicarem julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecerem divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis "significativas" por um requisito para divulgar suas políticas contábeis "materiais" e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis. As alterações tiveram impacto nas divulgações de políticas contábeis, mas não na mensuração, reconhecimento ou apresentação de itens nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

CPC 32 - Tributos sobre o lucro: estreitam o escopo da exceção de reconhecimento inicial, de modo que ela não se aplique mais a transações que gerem diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais, como arrendamentos e passivos de desativação. As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Não existem outras novas normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio divulgado pela Companhia.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.15. Novas normas e interpretações de normas

Normas emitidas, mas ainda não vigentes

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, estão descritas a seguir. A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Alterações ao CPC 06: Passivo de Locação em um *Sale and Leaseback* (Transação de venda e retro arrendamento). Em setembro de 2022, foram emitidas alterações ao CPC 06 - Arrendamentos, para especificar os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1º de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente a transações *sale and leaseback* celebradas após a data de aplicação inicial do CPC 06. A aplicação antecipada é permitida e esse fato deve ser divulgado. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Alterações ao CPC 26 (R1): Classificação de Passivos como Circulante ou Não-Circulante. Em janeiro de 2020 e outubro de 2022, o foram emitidas alterações aos parágrafos 69 a 76 do CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis, para especificar os requisitos de classificação de passivos como circulante ou não circulante. As alterações esclarecem: O que se entende por direito de adiar a liquidação; Que o direito de adiar deve existir no final do período das informações financeiras; Que a classificação não é afetada pela probabilidade de a entidade exercer seu direito de adiar; Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for ele próprio um instrumento de patrimônio, os termos de um passivo não afetarão sua classificação. Além disso, foi introduzida uma exigência de divulgação quando um passivo decorrente de um contrato de empréstimo é classificado como não circulante e o direito da entidade de adiar a liquidação depende do cumprimento de *covenants* futuros dentro de doze meses. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia está atualmente avaliando o impacto que as alterações terão na prática atual e se acordos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

Alterações ao CPC 03 (R2) e ao CPC 40 (R1): Acordos de financiamento de fornecedores - Em maio de 2023, foram emitidas alterações ao CPC 03 (R2) - Demonstrações do fluxo de caixa e ao CPC 40 (R1) - Instrumentos financeiros: evidênciação, para esclarecer as características de acordos de financiamento de fornecedores e exigir divulgações adicionais desses acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade. As alterações vigoram para períodos de demonstrações financeiras anuais que se iniciam em ou após 1 de janeiro de 2024. A adoção antecipada é permitida, mas deve ser divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto material nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

São considerados caixas e equivalentes de caixa a aplicação financeira de curto prazo de alta liquidez, os quais são mantidos para atender compromissos de caixa de curto prazo e não estão sujeitas a risco de mudança de valor significativo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco - conta movimento	759	249	3.018	5.271
Aplicações financeiras (i)	16.615	12.394	16.944	12.462
	17.374	12.643	19.962	17.733

(i) As aplicações financeiras são representadas por Certificados de Depósito Bancário - CDB's junto a bancos parceiros de primeira linha, remunerados às taxas média ponderada de 101,75% do CDI em 2023 e 2022.

4.1. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras (i)	2.800	5.210	2.800	5.210
	2.800	5.210	2.800	5.210

(i) Aplicações financeiras mantidas como garantias de empréstimos até a efetiva quitação.

As aplicações financeiras estão representadas por fundo de renda fixa e fundos de investimento referenciados DI cujo rendimento médio é entre 98 a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

5.1. Composição das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Promitentes compradores de imóveis	2.953	1.390	200.729	145.847
Revenda de imóveis	493	246	6.545	7.211
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(133)	(13)	(9.755)	(5.945)
(-) Provisão para distrato	-	-	(3.582)	(2.061)
(-) Provisão para perdas esperadas	(324)	(324)	(3.384)	(3.499)
Subtotal	2.989	1.299	190.553	141.553
Ativo circulante	2.989	1.299	77.447	86.696
Ativo não circulante	-	-	113.106	54.857

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2023 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Contas a receber financeiro (circulante)	116.108	110.864
Contas a receber financeiro (não circulante)	279.820	221.221
	395.928	332.085
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 19.1)	(207.062)	(194.012)
(+) Adiantamento de clientes (nota 13)	11.863	7.774
(=) Contas a receber contábil	200.729	145.847

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

5.2. Composição por idade de vencimento do consolidado

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
A Vencer		
Até 30 dias	3.114	2.347
Entre 30 dias e 6 meses	14.314	39.598
Entre 6 meses e 1 ano	22.019	13.920
Acima de 1 ano	133.172	60.371
Vencidos (a)		
Até 30 dias	4.215	2.727
Entre 30 dias e 6 meses	3.500	7.784
Entre 6 meses e 1 ano	3.756	1.884
Acima de 1 ano	23.184	24.427
Total	207.274	153.058

(a) Para os saldos vencidos, R\$ 19.802 estão vinculados garantias físicas, alienação e aval que asseguram o recebimento de tais valores e garantem a recuperabilidade dos saldos (R\$ 21.048 em 2022).

5.3. Movimentação da provisão para perdas esperadas e distratos

	Provisão para distrato	Provisão para perdas esperadas
Em dezembro de 2021	(102)	(2.589)
Adições	(6.013)	(1.462)
Reversões	-	552
Pagamentos	4.054	-
Em dezembro de 2022	(2.061)	(3.499)
Adições	(3.969)	(174)
Reversões	-	289
Pagamentos	2.448	-
Em dezembro de 2023	(3.582)	(3.384)

6. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Terrenos (i)	18.743	15.411	18.597	15.411
Imóveis concluídos	-	-	9.705	3.245
Imóveis em construção (ii)	1.974	178	193.239	126.363
Outros imóveis (iii)	-	-	4.017	4.011
Estoque de materiais	1.402	2.804	1.402	2.804
Total	22.119	18.393	226.960	151.834
Circulante	12.846	9.120	217.687	142.561
Não circulante	9.273	9.273	9.273	9.273

(i) Terrenos adquiridos ou permutados que serão utilizados na atividade de incorporação imobiliária.

(ii) Imóveis em construção dos empreendimentos Alvorada, Edifício Harissa, Balbeek, My Beira Rio, Vale Gramado e Vale Guimarães.

(iii) Imóveis recebidos como forma de pagamento de unidades imobiliárias vendidas, mantidas em estoque para revenda.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus acionistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos acionistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

7.1. Créditos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Prospipay Pagamentos Ltda.	-	5.051	-	5.051
SB Construção E Incorporação 02 Ltda.	-	4.223	-	-
Grupo CMC's	-	89	-	8.328
Cuiabá Metropolitan Participações e Incorporações	-	-	-	3
SPE Verdão Empreendimento Imobiliário 01 Ltda.	76	-	-	-
Park Libano Empreendimento Imobiliário Ltda.	524	-	-	-
São Benedito Urbanismo	790	-	-	-
SB Construção 05 Ltda.	1.338	-	-	-
MBM Investimentos e Participações Ltda.	1.411	-	1.411	-
SM Empreendimentos Ltda.	4.238	-	-	-
Total	8.377	9.363	1.411	13.382

7.2. Débito com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imobiliária e Construtora Rosa Ltda.	-	417	-	417
MBM Investimentos E Participações Ltda.	-	27.415	-	27.415
Sao Benedito Urbanismo Ltda.	-	573	-	-
FFX Forza E Formazione Investimentos Fitness Ltda.	-	381	-	381
CMC Investimentos e Participações 01 S/A.	-	239	-	239
CMC Investimentos e Participações 03 S/A.	-	239	-	239
Cuiabá Metropolitan Shopping	-	-	-	288
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	149	71	-	-
SPE Centro Empresarial Das Américas Ltda.	204	469	-	-
SPE Duque De Caxias Empreendimento Imobiliário 2 Ltda.	315	-	-	-
SPE Jardim das Américas Empreendimento Imobiliário	736	-	-	-
SPE Duque De Caxias Empreendimento Imobiliário 1 Ltda.	941	-	-	-
SPE Jardim Cuiabá Empreendimento Imobiliário Ltda.	1.115	-	-	-
SPE Duque de Caxias Empreendimento Imobiliário 3	1.173	1.174	-	-
SPE Presidente Marques Empreendimento Imobiliário	1.488	-	-	-
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	2.064	-	-	-
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	4.457	-	-	-
SB Construção 03 Ltda.	9.622	-	-	-
SB Construção E Incorporação 01 Ltda.	10.552	-	-	-
Total	32.816	30.978	-	28.979

7.3. Remuneração da Administração

A administração é exercida por cinco diretores, os quais recebem remuneração a título de pró-labore.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos

8.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Participação em empresas controladas	740.531	663.791	-	-
Participação em empresas coligadas	-	500	-	500
	740.531	664.291	-	500
Adiantamento para futuro aumento de capital	34.150	32.239	-	-
	34.150	32.239	-	-
Investimentos em participação societária	774.681	696.530	-	500
Outros investimentos	285	285	491	424
	774.966	696.815	491	923

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Informações sobre as controladas

Em 31 de dezembro de 2023

	Participação total em %	Lucro líquido 31/12/2023	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	PL em 31/12/2023	Investimentos	Resultado de equivalência
Controladas									
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	50%	356	-	5.364	1	306	5.057	2.529	178
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	50%	9.438	40.891	37.372	14.419	28.092	35.752	17.876	4.719
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	63%	(1.670)	18.126	35.288	3.910	12.507	36.997	23.308	(1.052)
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	40%	2.542	29	29.549	375	2.276	26.927	16.382	1.017
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	50%	4.372	1.041	27.594	169	2.036	26.430	13.215	2.186
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	40%	1.986	242	18.599	247	1.575	17.019	6.808	794
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	40%	(1)	750	1.173	-	-	1.923	769	-
Jardim Das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	50%	(277)	5.983	5.170	1.029	2.359	7.765	3.883	(139)
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	55%	690	2.918	8.545	365	1.517	9.581	5.270	380
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	50%	1.496	4.935	6.407	385	1.239	9.718	4.859	748
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	40%	6.452	2.669	13.672	1.124	2.876	12.341	4.936	2.581
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	40%	2.795	1	15.360	137	1.669	13.555	5.422	1.118
Fernando Correia Investimentos e Particip Ltda.	40%	(6.773)	-	-	-	-	-	-	(2.709)
SB Construção 03 Ltda.	100%	5.382	63.273	53.443	13.881	60.976	41.859	41.859	5.382
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda	100%	(6.017)	4.177	191.554	815	12.000	182.916	182.916	(6.017)
SM Empreendimentos Ltda	100%	43.350	36.055	383.664	9.768	50.234	359.717	359.717	43.350
Sao Benedito Urbanismo Ltda	100%	31.385	99.735	16.309	12.693	22.100	81.605	84.966	29.818
SB Construção 05 Ltda	100%	(44)	1.943	-	639	1.338	(34)	(34)	(44)
Total								774.681	82.310

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Informações sobre as controladas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022

	Participação total em %	Lucro líquido (prejuízo)	Ativo circulante	Ativo não circulante	Controladora		Patrimônio líquido	Investimentos	Resultado de equivalência
					Passivo circulante	Passivo não circulante			
Controladas									
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	50%	(271)	-	4.988	1	286	4.701	2.351	(135)
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	50%	10.069	35.741	22.350	7.662	24.116	26.314	13.157	5.035
SB Construção e Incorporação 01 Ltda	63%	9.077	48.022	25.897	2.257	32.996	38.666	24.360	5.719
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	40%	906	14.421	26.976	-	2.171	39.226	15.690	362
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	50%	663	917	23.970	110	2.392	22.385	11.192	332
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	40%	741	252	16.459	242	1.436	15.032	6.013	296
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	40%	(0)	750	1.174	-	-	1.924	769	-
Jardim Das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	50%	2.237	8.037	3.915	952	2.957	8.042	4.021	1.119
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	55%	492	3.237	8.217	305	1.730	9.418	5.180	271
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	50%	1.344	3.888	6.432	341	1.371	8.608	4.304	672
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	40%	1.797	4.971	4.521	1.077	2.527	5.889	2.355	719
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	40%	1.165	1	11.768	75	934	10.760	4.304	466
Fernando Correia Investimentos e Parti. Ltda.	40%	-	-	19.774	-	3.895	15.879	6.352	-
SB Construção 03 Ltda.	100%	18.716	50.938	32.775	11.267	36.142	36.305	36.305	18.716
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda	100%	31.551	5.435	203.486	1.410	13.211	194.300	194.300	31.551
SM Empreendimentos Ltda	100%	28.480	15.711	337.014	5.426	30.694	316.605	316.605	28.480
Sao Benedito Urbanismo Ltda	100%	46.478	1.222	48.249	190	10	49.271	49.271	46.478
Total								696.530	140.081

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.3. Movimentação dos investimentos – Participação em controladas

	31/12/2022	Adições (Baixas)	Distribuição de dividendos	Reflexo AVJ (i)	AFAC (ii)	Equivalência Patrimonial	31/12/2023
Participação em controladas							
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	2.351	-	-	-	-	178	2.529
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	13.157	-	-	-	-	4.719	17.876
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	24.360	-	-	-	-	(1.052)	23.308
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	15.690	-	-	(325)	-	1.017	16.382
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	11.193	-	-	(164)	-	2.186	13.215
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	6.013	-	-	1	-	794	6.808
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	770	-	-	(1)	-	-	769
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	4.021	-	-	1	-	(139)	3.883
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	5.180	-	-	(290)	-	380	5.270
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	4.304	-	-	(193)	-	748	4.859
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	2.354	-	-	1	-	2.581	4.936
Park Libano Emp. Imobiliário Ltda.	4.304	-	-	-	-	1.118	5.422
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	6.352	(5.878)	-	-	2.235	(2.709)	-
SB Construção 03 Ltda.	36.305	-	-	172	-	5.382	41.859
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	194.300	-	-	(5.367)	-	(6.017)	182.916
SM Empreendimentos Ltda.	316.605	-	-	(238)	-	43.350	359.717
São Benedito Urbanismo Ltda.	49.271	5.878	-	(1)	-	29.818	84.966
SB Construção 05 Ltda	-	10	-	-	-	(44)	(34)
	696.530	(5.868)	-	(6.404)	2.235	82.310	774.681
Outros Investimentos							
Outros Investimentos	285	-	-	-	-	-	285
Total	696.815	(5.868)	-	(6.404)	2.235	82.310	774.966

(i) Refere-se ao reflexo de ajuste de avaliação patrimonial das propriedades para investimentos das investidas das controladas.

(ii) Refere-se a adiantamento para futuro aumento de capital que será adicionado ao capital social da controlada no decorrer do exercício de 2024..

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.3. Movimentação dos investimentos

	Controladora					Equivalência Patrimonial	31/12/2022
	31/12/2021	Adições (i)	Distribuição de dividendos	Reflexo AVJ (ii)	AFAC (iii)		
Participação em controladas							
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	2.686	-	(199)	-	-	(136)	2.351
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	8.122	-	-	-	-	5.035	13.157
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	28.649	-	(9.732)	(276)	-	5.719	24.360
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	15.328	-	-	-	-	362	15.690
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	11.849	-	(824)	(164)	-	332	11.193
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	6.326	-	(609)	-	-	296	6.013
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	770	-	-	-	-	-	770
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	4.387	-	(709)	(776)	-	1.119	4.021
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	5.588	-	(679)	-	-	271	5.180
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	5.297	-	(1.472)	(193)	-	672	4.304
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	2.561	-	(926)	-	-	719	2.354
Park Libano Emp. Imobiliário Ltda.	5.172	-	(1.200)	(134)	-	466	4.304
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	6.352	-	-	-	-	-	6.352
SB Construção 03 Ltda.	5.607	-	(3.018)	-	15.000	18.716	36.305
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	168.821	-	(4.991)	(1.081)	-	31.551	194.300
SM Empreendimentos Ltda.	306.140	-	(14.395)	(3.620)	-	28.480	316.605
São Benedito Urbanismo Ltda.	-	2.793	-	-	-	46.478	49.271
	583.655	2.793	(38.754)	(6.244)	15.000	140.080	696.530
Outros Investimentos							
Outros Investimentos	3	282	-	-	-	-	285
Total	583.658	3.075	(38.754)	(6.244)	15.000	140.080	696.815

(i) Em 2022, a Controladora adquiriu 100% das cotas de participação da São Benedito Urbanismo Ltda. A aquisição foi registrada a custo por se tratar de companhias do mesmo grupo econômico de controle comum e ensejou no aumento da participação nessa investida, além disso houve recebimento de direitos de dividendos renunciados no consolidado da São Benedito Urbanismo Ltda. (R\$ 2.400);

(ii) Refere-se ao reflexo de ajuste de avaliação de ajuste de avaliação patrimonial das propriedades para investimentos das investidas das controladas;

(iii) Refere-se a adiantamento para futuro aumento de capital que será adicionado ao capital social da controlada no decorrer do exercício de 2023.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimentos

Composto por imóveis residenciais, galpões e imóveis comerciais situados principalmente na cidade de Cuiabá, Mato Grosso, com intenção de renda por locação ou valorização da capital. São valorizados ao valor justo conforme mencionado na nota explicativa nº 3.7.

9.1. Composição das propriedades para investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis mantidos para locação	211.035	207.280	681.115	667.058
Imóveis mantidos para valorização	28.015	27.757	167.939	174.809
Total	239.050	235.037	849.054	841.867

Os ativos classificados como propriedade para investimento no valor de R\$ 239.050 e R\$ 849.054 na controladora e no consolidado respectivamente, em 31 de dezembro 2023 (R\$ 235.037 e R\$ 841.867 em 31 de dezembro de 2022) se referem a salas comerciais e apartamentos residenciais os quais serão mantidos pela Companhia, conforme determina o CPC 28 – Propriedade para investimento, para os seguintes objetivos:

- Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado;
- Edifícios que estejam desocupados, mas mantidos para serem arrendados sob um ou mais arrendamentos operacionais;

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por especialistas terceiros contratados pela Companhia.

9.2. Movimentação das propriedades para investimentos

	Controladora				
	31/12/2022	Reclassificação	Baixas	Atualização do valor justo	31/12/2023
Imóveis mantidos para locação	207.279	(17)	(3.493)	7.266	211.035
Imóveis mantidos para valorização	27.758	17	-	240	28.015
TOTAL	235.037	-	(3.493)	7.506	239.050
	Controladora				
	31/12/2021	Reclassificação	Baixas	Atualização do valor justo	31/12/2022
Imóveis mantidos para locação	200.764	3.400	(1.055)	4.171	207.280
Imóveis mantidos para valorização	30.017	(3.400)	-	1.140	27.757
TOTAL	230.781	-	(1.055)	5.311	235.037
	Consolidado				
	31/12/2022	Reclassificação	Baixas	Atualização do valor justo	31/12/2023
Imóveis mantidos para locação	667.058	117	(4.452)	18.392	681.115
Imóveis mantidos para valorização	174.809	(117)	(8.078)	1.325	167.939
TOTAL	841.867	-	(12.530)	19.717	849.054
	Consolidado				
	31/12/2021	Reclassificação	Baixas	Atualização do valor justo	31/12/2022
Investimentos					
Imóveis mantidos para locação	642.671	(19.661)	(15.738)	59.786	667.058
Imóveis mantidos para valorização	153.746	19.661	-	1.402	174.809
TOTAL	796.417	-	(15.738)	61.188	841.867

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Fornecedores – serviços	3.264	3.233	16.810	18.415
Total	3.264	3.233	16.810	18.415

10. Empréstimos e financiamentos

10.1. Composição dos empréstimos e financiamentos

Linhas de Crédito	Taxa %	Índice	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Capital de giro							
BTG Pactual	0,50% a.m.	CDI	25/04/2024	15.591	25.278	15.591	25.281
Bradesco	0,44% a.m.	CDI	27/12/2023	-	7.996	-	7.997
Caixa Econômica	0,34% a.m.	CDI	18/10/2025	3.189	4.248	3.189	4.248
Caixa Econômica	0,32% a.m.	CDI	28/11/2025	-	3.322	-	3.322
Caixa Econômica	0,34% a.m.	CDI	01/12/2025	1.952	2.384	1.952	2.384
Caixa Econômica	0,34% a.m.	CDI	08/11/2024	3.125	-	3.125	-
Banco Pine	0,76% a.m.	CDI	30/11/2024	-	-	3.355	4.188
Banco ABC	0,23% a.m.	CDI	08/12/2026	12.000	-	12.000	-
BTG Pactual	0,45% a.m.	CDI	01/09/2025	-	-	12.000	-
Financiamentos							
Caixa Econômica	0,31% a.m.	CDI	28/02/2025	-	-	10.774	27.642
Caixa Econômica Federal	0,72% a.m.	TR	19/12/2025	-	-	19.484	3.514
Caixa Econômica Federal	0,72% a.m.	TR	28/05/2027	-	-	53.449	24.586
BrPartners / ISEC	0,32% a.m.	CDI	11/12/2025	-	10.048	-	10.048
CRI - Locação BBD1	0,33% a.m.	CDI	01/03/2036	54.954	58.466	54.954	58.466
CRI - Locação BBD2 (i)	0,49% a.m.	IPCA	01/03/2036	63.720	65.835	63.720	65.835
CRI - Itaú	0,23% a.m.	CDI	16/01/2030	81.702	-	81.702	-
(-) Custo a amortizar				(6.739)	-	(6.739)	-
				229.494	177.577	328.556	237.511
Circulante				51.467	68.951	54.822	68.954
Não circulante				178.027	108.626	273.734	168.557

- (i) Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de swap, com o objetivo de vincular os juros destas operações, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de hedge detalhada na nota 24.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

10.2. Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	176.628	198.723
Captação	47.967	91.292
Pagamento de principal e juros	(75.095)	(82.788)
Juros provisionados	28.077	30.284
Saldo em 31/12/2022	177.577	237.511
Captação	98.971	137.401
Pagamento de principal e juros	(77.271)	(79.500)
Juros provisionados	30.217	33.144
Saldo em 31/12/2023	229.494	328.556

10.3. Cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	68.951	-	68.954
2024	51.457	8.100	54.822	68.030
2025	27.380	8.100	123.086	8.100
2026	25.336	8.100	25.336	8.100
2027 a 2036	125.312	84.326	125.312	84.327
Total	229.494	177.577	328.556	237.511

10.4. Garantias e obrigações restritivas ("covenants")

Os empréstimos e financiamentos do Grupo são garantidos por: (i) aval e (ii) alienação fiduciária de bens financiados e (iii) aplicações financeiras.

A Companhia e suas controladas tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos que se referem às várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como:

- Não ter alterações significativas na composição societária sem aval prévio da instituição financeira;
- Cumprimento dos pagamentos previstos em contrato;
- Manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não interrupção das atividades; falência ou insolvência;
- Prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos;

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.4. Garantias e obrigações restritivas ("covenants")--Continuação

- Não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro;
- Não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros para dar como vencido antecipadamente os contratos.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas estão atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

12. Parcelamentos de tributos

Parcelamento especial de débitos tributários junto à Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional com prazo de 60 a 145 meses.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Parcelamentos Simplificado - Federal	2.513	2.384	20.140	18.854
Parcelamentos Simplificado - Estadual	-	-	-	19
Parcelamentos Simplificado - Municipal	628	570	654	570
Total	3.141	2.954	20.794	19.443
Circulante	883	742	4.176	3.920
Não circulante	2.258	2.212	16.618	15.523

12.1 Cronograma de vencimento dos parcelamentos

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2023	-	742	-	3.920
2024	883	690	4.176	3.573
2025	749	587	4.621	3.328
2026	421	492	4.076	2.936
2027	395	443	3.290	2.370
2028 a 2030	693	-	4.631	3.316
	3.141	2.954	20.794	19.443

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Adiantamento de clientes

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Valores recebidos por venda de empreendimentos: Demais antecipações	11.863	7.774
	11.863	7.774
Passivo circulante	6.024	2.558
Passivo não circulante	5.839	5.216

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes", classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros.

14. Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Adiantamentos por permuta com terrenos	566	803	47.075	39.797
	566	803	47.075	39.797
Circulante	566	-	16.400	11.155
Não circulante	-	803	30.675	28.642

Os saldos de contas a pagar por aquisição de imóveis é decorrente de adiantamentos por permutas físicas que se referem a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato. Os contratos de permuta física possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas.

15. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis em cumprimento à legislação brasileira. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra. As informações sobre políticas contábeis da Companhia relacionada ao tema são fornecidas na nota 3.1.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para garantia de obras	1.984	1.778
	1.984	1.778

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisão para manutenção de imóveis--Continuação

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Provisão para garantia de obra
Em dezembro de 2021	2.289
Adições	668
Baixas	-
Pagamentos	(1.179)
Em dezembro de 2022	1.778
Adições	805
Baixas	-
Pagamentos	(599)
Em dezembro de 2023	1.984

16. Provisões para demandas judiciais

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela Administração e pelos consultores jurídicos da Companhia.

a) Perdas prováveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisões cíveis	-	-	238	338
Total	-	-	238	338

b) Movimentação das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31/12/2021	59	312	371	661	585	1.246
Constituição	57	-	57	89	-	89
Reversão	(116)	(310)	(426)	(259)	(316)	(575)
Pagamentos	-	(2)	(2)	(153)	(269)	(422)
Saldo em 31/12/2022	-	-	-	338	-	338
Constituição	-	-	-	60	-	60
Reversão	-	-	-	(90)	-	(90)
Pagamentos	-	-	-	(70)	-	(70)
Saldo em 31/12/2023	-	-	-	238	-	238

c) Perdas possíveis

Adicionalmente os processos de natureza cível avaliados pelos consultores jurídicos como de risco de perda possível e, consequentemente não provisionados podem ser resumidos da seguinte forma:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisões Cíveis	663	689
Provisões Trabalhistas	438	438
Total	1.101	1.127

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributos diferidos propriedade p/ investimentos (i)	13.646	13.296	50.897	55.261
Tributos diferidos sobre contas a receber (ii)	33	77	15.282	5.787
Total	13.679	13.373	66.179	61.048
Circulante	33	-	6.474	-
Não circulante	13.646	13.373	59.705	61.048

(i) Referem-se aos tributos diferidos incidentes sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos.

(ii) Referem-se a tributos diferidos sobre a diferença temporária entre a receita contábil de venda de unidades imobiliárias e a apuração pelo regime de caixa.

18. Patrimônio líquido

18.a) Composição do capital social

Em 16 de agosto de 2022, através da 8ª alteração e consolidação do então contrato social da Companhia, as sócias Santo Antônio Participações Ltda. e São Benedito Participações Ltda. realizaram o aumento de capital no valor de R\$ 300 correspondentes a 300.000 quotas de R\$ 1,00 (um real) cada, decorrentes da participação que possuem na sociedade empresária São Benedito Urbanismo Ltda.

Conforme mencionado na Nota Explicativa n 1, em 05 de maio de 2023, através da 9ª alteração do contrato social da Companhia, esta passou a ser uma sociedade anônima de capital fechado, mantendo a mestra estrutura societária, mesmo objeto, mesmo capital social e as mesmas ações para cada acionista.

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2023 e 2022, é composto por ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, distribuídas na seguinte proporção:

	%	31/12/2023	31/12/2022
Santo Antônio Participações Ltda.	50%	50.150	50.150
São Benedito Participações Ltda.	50%	50.150	50.150
	100%	100.300	100.300

18.b) Dividendos

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 50% (cinquenta por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações. No exercício de 2023 foram distribuídos o lucros no montante de R\$ 5.507. Em decorrência da não realização do lucro no exercício de 2023 conforme descrito na nota 18.c não houve distribuição de dividendos mínimos obrigatórios.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.c) Reservas de lucros

Reserva legal

É constituída à razão de 5% do lucro líquido apurado em cada exercício nos termos do art. 193 da Lei 6.404/76, até o limite de 20% do capital social.

Reserva de lucros a realizar

Constituída por parcela de lucros ainda não realizada financeiramente, apesar de reconhecida contabilmente, pela Companhia, pelo método da equivalência patrimonial e reflexo do valor justo das propriedades para investimento da Companhia e de suas investidas. A alocação nessa reserva ocorre para refletir o fato de que a realização financeira do lucro destas operações ocorrerá em exercícios futuros, uma vez realizado, devem ser transferidos para reservas de lucros a destinar e levando o assunto à deliberação em Assembleia de Acionistas.

18.d) Reserva de ajustes de avaliação patrimonial – valor justo

	31/12/2023	31/12/2022
Ajuste e valor justo de propriedades para investimentos	161.717	170.901
Impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo	(10.884)	(11.502)
	<u>150.833</u>	<u>159.399</u>

Movimentação dos ajustes de avaliação patrimonial:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	159.399	166.396
Ajuste e valor justo de propriedades para investimentos	(9.184)	(7.524)
Impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo	618	527
Saldo final	<u>150.833</u>	<u>159.399</u>

Refere-se ao ajuste reflexo do acréscimo em propriedade para investimento decorrente da avaliação ao valor justo das investidas em conformidade com o CPC 28 - Propriedade para investimento, com base em avaliações efetuadas por avaliador independente, registrado no saldo de 31 de dezembro de 2012. Sobre o montante, foi constituído no passivo não circulante, os impostos de renda e contribuição social diferidos na alíquota de 6,73% referente à avaliação do valor justo dos ativos da Controladora.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita				
Receita de locação de imóveis	2.219	2.663	7.724	8.698
Receita venda de imóveis - concluído	5.343	1.305	25.693	31.461
Receita venda de imóveis – em construção	-	-	172.021	193.124
Total receita bruta	7.562	3.968	205.438	233.283
Distrato de vendas	(36)	-	(10.326)	(6.013)
Descontos	-	(223)	(1)	(230)
(-) Ajuste a valor presente	(120)	(13)	(3.789)	(5.967)
(-) PIS	(81)	(36)	(166)	(468)
(-) COFINS	(372)	(178)	(766)	(2.172)
(-) RET	(4)	(1)	(3.294)	(3.122)
Total das deduções	(613)	(451)	(18.342)	(17.972)
Receita operacional líquida	6.949	3.517	187.096	215.311

19.1 Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Companhia adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota 3.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado	Consolidado
	31/12/2023	31/12/2022
Receita de vendas a apropriar	207.062	194.012
Custo de vendas a apropriar	(116.181)	(131.592)
(=) Resultado bruto a apropriar	90.881	62.420
Lucro bruto %	44%	32%

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custo de locação e administração	-	(84)	-	(1.350)
Custo de imóveis em construção	-	-	(70.127)	(89.534)
Custo de imóveis concluídos	(829)	(171)	(7.031)	(8.687)
Encargos financeiros	-	-	(1.842)	-
	(829)	(255)	(79.000)	(99.571)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Despesas com depreciações e amortizações	(633)	(542)	(1.459)	(1.293)
Baixa de direito de uso de arrendamentos	-	(2.846)	-	(2.846)
Despesas com manutenção e conservação	(1.331)	(1.412)	(1.661)	(2.572)
Despesas com veículos e transportes	(742)	(1.257)	(743)	(1.317)
Despesas tributárias	(568)	(1.231)	(1.186)	(1.853)
Salários e ordenados	(2.071)	(1.350)	(2.115)	(2.258)
Serviços pessoa jurídica	(2.048)	(1.053)	(2.858)	(1.664)
Impostos e taxas	(1.448)	(267)	(1.617)	(1.051)
Despesas com correspondências e fretes	(19)	(64)	(19)	(85)
Provisão para perda esperada	-	-	-	(910)
Provisão para perda demais débitos	(1.402)	(1.344)	(2.722)	(1.345)
Provisão (reversão) para demandas judiciais	-	369	(61)	486
	(10.262)	(10.997)	(14.441)	(16.708)

22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	3.846	1.180	4.002	2.261
Juros auferidos	-	-	-	1
Resultado com derivativos	4.282	-	4.282	-
Descontos obtidos	690	20	898	301
Total das receitas financeiras	8.818	1.200	9.182	2.563
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(5.257)	(2.491)	(8.826)	(3.972)
Juros sobre empréstimos	(30.217)	(28.077)	(33.144)	(30.284)
Amortização de custos de captação de empréstimos	(1.015)	-	(1.015)	-
Juros e multas	(619)	(1.443)	(1.096)	(5.084)
Outras despesas financeiras	(240)	(45)	(1.740)	(55)
Total das despesas financeiras	(37.348)	(32.056)	(45.821)	(39.395)
Resultado financeiro, líquido	(28.530)	(30.856)	(36.639)	(36.832)

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Imposto de renda e contribuição social

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita de incorporação imobiliária líquida de ajuste a valor Presente (AVP), distrato e permuta	25.588	1.058	217.092	212.605
Receita com permutas *	-	-	(29.908)	(47.862)
(%) Alíquota combinada sobre vendas imóveis (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Imposto de renda e contribuição social	491	20	3.594	3.117
Receita de aluguel	-	-	140	8.698
Presunção	32%	32%	32%	32%
Base de cálculo do lucro presumido	-	-	45	2.783
Alíquota	15%	15%	15%	15%
Imposto apurado	-	-	7	418
Imposto adicional – 10%	-	-	-	89
IR presumido	-	-	7	507
Alíquota - CSLL	9%	9%	9%	9%
CSLL Presumido	-	-	4	251
IRPJ e CSLL Lucro presumido	-	-	11	757
Ajuste a valor justo de propriedade – Resultado**	7.506	5.311	19.717	61.188
(%) Alíquota combinada sobre vendas imóveis (RET)	3%	3%	3%	3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	225	159	592	1.836
Corrente	(784)	(36)	(3.876)	(1.966)
Diferido	68	(144)	(320)	(3.745)

* Valor referente a receita permutas imobiliárias que foram reconhecidas no período e que não tiveram incidência de impostos e contribuições;

** Valor referente à apuração de alíquota de IRPJ e CSLL sobre o valor justo de propriedade para investimentos.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros

24.1. Considerações gerais e políticas

A Companhia e suas investidas operam com diversos instrumentos financeiros, incluindo derivativos, todos registrados em contas patrimoniais, com destaque para caixa e equivalentes, aplicações financeiras, contas a receber, partes relacionadas, depósitos judiciais, outros ativos, contas a pagar por aquisição de imóveis, parcelamentos de tributos, fornecedores, adiantamentos de clientes e empréstimos e financiamentos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os saldos de contas a receber são mantidos a valor presente/custo amortizado;
- (iii) Fornecedores: valores mensurados a custo amortizado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Partes relacionadas: os valores das obrigações com partes relacionadas são mensurados ao custo amortizado;
- (v) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (vi) O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo swap como instrumento de hedge e como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de hedge. Esta designação foi classificada como hedge de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente.

24.2. Classificação dos instrumentos financeiros

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.2. Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 os instrumentos financeiros estavam assim resumidos e classificados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e bancos	759	249	3.018	5.271
Aplicações financeiras	16.615	12.394	16.944	12.462
Contas a receber	2.989	1.299	190.553	141.553
Depósitos judiciais	-	-	-	4
Partes relacionadas	8.377	9.363	1.411	13.382
Outros ativos	2.345	2.175	6.577	7.463
Valor justo – nível 2:				
Aplicações financeiras - não circulante	2.800	5.210	2.800	5.210
Instrumentos financeiros derivativos	4.282	-	4.282	-
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	(3.264)	(3.233)	(16.810)	(18.415)
Empréstimos e financiamentos	(229.494)	(177.577)	(328.556)	(237.511)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(566)	(803)	(47.075)	(39.797)
Adiantamentos de clientes	-	-	(11.863)	(7.774)
Parcelamentos de tributos	(3.141)	(2.954)	(20.794)	(19.443)
Partes relacionadas	(32.816)	(30.978)	-	(28.979)
Outros passivos	(63)	(152)	(4.713)	(4.709)

24.3. Gestão de risco financeiro

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia e suas controladas, podem expô-las a diversos riscos financeiros: risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela Administração que identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de protegê-la contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

b) Risco de mercado

A Companhia e suas controladas estão expostas a riscos de decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de juros.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.3. Gestão de risco financeiro--Continuação

c) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes promitentes compradores de unidades imobiliárias cujo financiamento com a instituição financeira ainda não ocorreu e também de clientes de locação de imóveis.

d) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos negócios do Grupo e de suas controladas, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas.

A Administração monitora o nível de liquidez consolidado do Grupo, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa. Além disso, a política de gestão de liquidez envolve a projeção de fluxos de caixa e a consideração do nível de ativos líquidos necessários para alcançar essas projeções, o monitoramento dos índices de liquidez do balanço patrimonial em relação às exigências reguladoras internas e externas, a manutenção de planos de financiamento de dívida e alocação equilibrada do caixa em bancos parceiros de primeira linha.

e) Risco de taxa de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes vinculadas ao "Certificado de Depósito Interbancário (CDI)" e IPCA, relativas a aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos em reais, para os quais realizou análise de sensibilidade, conforme descrito abaixo. Como estratégia de gerenciamento do risco de taxa de juros, a Administração mantém contínuo monitoramento do CDI e do IPCA, como propósito de, se necessário, ajustar as taxas de financiamento aos clientes para mitigar estas flutuações.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.3. Gestão de risco financeiro--

Continuação

c) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2023, a análise de sensibilidade foi determinada considerando um cenário provável e cenários com aumentos de 25% e 50% nas taxas de juros esperadas. O cenário provável e de aumento nas taxas de juros foi mensurado utilizando-se taxas de juros futuros divulgadas pela Anbima e B3. Os efeitos esperados das despesas com juros líquidas de receitas financeiras das aplicações financeiras para os próximos 12 meses são como segue:

Controladora			
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI*	19.415	19.415	19.415
Taxa sujeita à variação	13,65%	10,24%	6,83%
Receita financeira projetada	2.650	1.988	1.326
Variação - R\$	-	(662)	(662)
Empréstimos – CDI*	169.388	169.388	169.388
Taxa sujeita à variação	13,65%	17,06%	20,48%
Despesa financeira projetada	(23.121)	(28.898)	(34.691)
Variação - R\$	-	(5.776)	(5.793)
Empréstimos – IPCA**	63.720	63.720	63.720
Taxa sujeita à variação	6,65%	8,31%	9,98%
Despesa financeira projetada	(4.237)	(5.295)	(6.359)
Variação - R\$	-	(1.058)	(1.064)
Operação de swap***	57.354	57.354	57.354
Taxa sujeita à variação	6,65%	8,31%	9,98%
Despesa financeira projetada	(285)	(356)	(427)
Variação - R\$	-	(71)	(72)

Consolidado			
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI*	19.744	19.744	19.744
Taxa sujeita à variação	13,65%	10,24%	6,83%
Receita financeira projetada	2.695	2.022	1.349
Variação - R\$	-	(673)	(673)
Empréstimos – CDI*	195.516	195.516	195.516
Taxa sujeita à variação	13,65%	17,06%	20,48%
Despesa financeira projetada	(26.688)	(33.355)	(40.042)
Variação - R\$	-	(6.667)	(6.687)
Empréstimos – IPCA**	63.720	63.720	63.720
Taxa sujeita à variação	6,65%	8,31%	9,98%
Despesa financeira projetada	(4.237)	(5.295)	(6.359)
Variação - R\$	-	(1.058)	(1.064)
Operação de swap***	57.354	57.354	57.354
Taxa sujeita à variação	6,65%	8,31%	9,98%
Despesa financeira projetada	(285)	(356)	(427)
Variação - R\$	-	(71)	(72)

(*) Informações retiradas do site da Anbima.

(**) Informações retiradas do site da B3.

(***) Valor base da operação (notional) de swap.

São Benedito S.A. (anteriormente denominada MTM Construções Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
Em 31 de dezembro de 2023

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.3. Gestão de risco financeiro--Continuação

Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, o Grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido a variações nas taxas de juros de índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com objetivo de garantir que o grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

25. Cobertura de seguros

A Companhia e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela Administração como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por empresa em 31 de dezembro de 2023 é composta conforme quadro abaixo:

Empresa	Risco assegurado	Valor do risco segurado	Vigência
SB Construtora 03 Ltda.	Riscos de Engenharia	180.000	2021 a 2025
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	Riscos de Engenharia	220.000	2022 a 2027
SM Empreendimentos Ltda.	Riscos de Engenharia	140.000	2022 a 2026
		540.000	

26. Eventos subsequentes

Emissão de certificado de recebíveis imobiliários – CRI

Em 26 de março de 2024, a Bari Securitizadora S.A. realizou o anúncio de início de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, visando a captação de R\$ 105.000, lastreados nos direitos creditórios da Companhia por força da cédula de crédito bancário n. 5162.

Essa operação foi realizada com o objetivo de continuar o trabalho de diversificação de *funding* da Companhia, otimizando a estrutura de capital, alinhando-se à estratégia de crescimento sustentável e geração de valor para os acionistas e investidores da Companhia.

Os recursos captados com esta emissão serão destinados ao financiamento de novos projetos e ao fortalecimento da posição de caixa da Companhia, permitindo continuar a investir de maneira estratégica no desenvolvimento e na expansão das atividades imobiliárias. Este movimento está alinhado com o plano de negócios da Companhia e reforça o compromisso com a geração de valor de longo prazo para todos os *stakeholders*.

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

MTM Construções Ltda.

31 de dezembro de 2022
com o Relatório do Auditor Independente

MTM Construções Ltda.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.....	1
Demonstrações financeiras individuais e consolidadas	
Balanço patrimonial	4
Demonstração do resultado	6
Demonstração do resultado abrangente	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos
Quotistas e Administradores da
MTM Construções Ltda.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MTM Construções Ltda. (“Empresa”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Empresa em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Empresa e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito nas notas explicativas 2.1 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 15 de maio de 2022, com uma opinião incluindo ressalva relacionada aos estoques de materiais superavaliados.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, conforme Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

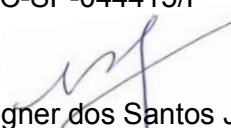
Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Ribeirão Preto, 01 de junho de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP-044415/F



Wagner dos Santos Júnior
Contador CRC-1SP216386/O-T

MTM Construções Ltda.

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo					
Circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4	12.643	22.377	17.733	24.051
Contas a receber	5	1.299	5.373	86.696	75.729
Estoques	6	9.120	9.302	142.561	55.868
Tributos a recuperar		336	52	447	155
Outros ativos		1.675	345	3.016	4.091
Total do ativo circulante		25.073	37.449	250.453	159.894
Não circulante					
Aplicações financeiras	4.1	5.210	-	5.210	-
Contas a receber	5	-	-	54.857	11.629
Estoques	6	9.273	-	9.273	-
Outros ativos		500	-	4.447	820
Depósitos Judiciais		-	-	4	13
Partes relacionadas	7	9.363	53.019	13.382	43.143
Investimentos	8	696.815	583.658	923	589
Propriedades para Investimentos	9	235.037	230.781	841.867	796.417
Imobilizado		3.772	2.450	9.837	6.756
Direito de uso		-	2.846	-	2.846
Intangível		6	6	25	26
Total do ativo não circulante		959.976	872.760	939.825	862.239
Total do ativo		985.049	910.209	1.190.278	1.022.133

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
			Reclassificado		Reclassificado
Fornecedores	10	3.233	1.971	18.415	7.095
Empréstimos e financiamentos	11	68.951	22.576	68.954	24.466
Obrigações trabalhistas		242	109	4.011	1.425
Tributos a recolher		55	1.141	875	2.388
Parcelamentos de tributos	12	742	516	3.920	3.430
Adiantamentos de clientes	13	-	-	2.558	3.152
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	11.155	-
Outros passivos		152	58	295	1.053
Total do passivo circulante		73.375	26.371	110.183	43.009
Empréstimos e financiamentos	11	108.626	154.052	168.557	174.257
Partes relacionadas	7	30.978	25.071	28.979	14.701
Parcelamentos de tributos	12	2.212	1.721	15.523	14.266
Adiantamentos de clientes	13	-	-	5.216	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	803	849	28.642	16.224
Provisão para manutenção de imóveis	15	-	-	1.778	2.289
Provisões para demandas judiciais	16	-	371	338	1.246
Outros passivos		-	-	4.414	4.282
Tributos diferidos	17	13.373	13.445	61.048	55.693
Total do passivo não circulante		155.992	195.509	314.495	282.958
Patrimônio Líquido					
Capital social	18	100.300	100.000	100.300	100.000
Ajuste de avaliação patrimonial		159.399	166.396	159.399	166.396
Lucros acumulados		495.983	421.933	495.983	421.933
Total do patrimônio líquido atribuído aos controladores		755.682	688.329	755.682	688.329
Participação de não controladores		-	-	9.918	7.837
Total do patrimônio líquido		755.682	688.329	765.600	696.166
Total do passivo e do patrimônio líquido		985.049	910.209	1.190.278	1.022.133

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MTM Construções Ltda.

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais)

	Notas	Consolidado		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
		Reclassificado		Reclassificado	
Receita operacional líquida	19	3.517	10.282	215.311	88.290
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	20	(255)	(1.969)	(99.571)	(31.381)
Resultado operacional bruto		3.262	8.313	115.740	56.909
Despesas gerais e administrativas	21	(10.997)	(10.592)	(16.708)	(20.628)
Despesas comerciais		(676)	(433)	(6.236)	(5.934)
Resultado da equivalência patrimonial	8	140.080	47.690	-	8.882
Valor justo de propriedades para investimentos	9	5.311	5.650	61.188	22.151
Outras receitas operacionais, líquidas		3.984	81	7.783	1.377
Resultado antes do resultado financeiro		140.964	50.709	161.767	62.757
Receitas financeiras	22	1.200	6.102	2.563	8.703
Despesas financeiras	22	(32.056)	(24.106)	(39.395)	(27.624)
Resultado financeiro, líquido		(30.856)	(18.004)	(36.832)	(18.921)
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social		110.108	32.705	124.935	43.836
Imposto de renda e contribuição social corrente	23	(36)	(226)	(1.966)	(810)
Imposto de renda e contribuição social diferido		(144)	(197)	(3.745)	(1.659)
Lucro líquido do exercício		109.928	32.282	119.224	41.367
Resultado atribuível aos controladores				109.928	32.282
Resultado atribuível aos não controladores				9.296	9.085

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MTM Construções Ltda.

Demonstração do resultado abrangente
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	109.928	32.282	119.224	41.367
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Total dos resultados abrangentes	109.928	32.282	119.224	41.367
Atribuível a:				
Controladores			109.928	32.282
Não controladores			9.296	9.085

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MTM Construções Ltda.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021
(Valores expressos em milhares de Reais)

	Patrimônio líquido atribuível aos controladores					
	Capital social	Ajuste de avaliação patrimonial	Lucros acumulados	Total do patrimônio líquido	Participação de não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2020	50.000	174.347	64.508	288.855	82.393	371.246
Lucro líquido do exercício	-	-	32.282	32.282	9.085	41.367
Aumento de capital	50.000	-	-	50.000	-	50.000
Distribuição de lucros	-	-	(89.560)	(89.560)	(3.095)	(92.655)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(7.951)	-	(7.951)	-	(7.951)
Reflexo do ajuste do valor justo de investidas	-	-	(2.000)	(2.000)	(359)	(2.358)
Aquisição de participações societárias	-	-	416.703	416.703	(80.187)	336.516
Saldo em 31 de dezembro de 2021	100.000	166.396	421.933	688.329	7.837	696.166
Aumento de capital	300	-	-	300	-	300
Lucro líquido do exercício	-	-	109.928	109.928	9.296	119.224
Distribuição de lucros	-	-	(35.878)	(35.878)	-	(35.878)
Ajuste de avaliação patrimonial	-	(6.997)	-	(6.997)	(7.215)	(14.212)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	100.300	159.399	495.983	755.682	9.918	765.600

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MTM Construções Ltda.

Demonstrações dos fluxos de caixa Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Valores expressos em reais)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021 Reclassificado	31/12/2022	31/12/2021 Reclassificado
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	110.303	32.536	128.909	45.717
Ajustes para reconciliar o resultado exercício com recursos provenientes de atividades operacionais				
Equivalência Patrimonial	(140.080)	(47.690)	-	8.883
Depreciação	542	398	1.293	909
Atualização do valor justo de propriedades investimentos	(5.337)	(5.153)	(66.505)	(24.654)
Tributos diferidos	-	14.717	-	17.298
Juros sobre empréstimos e financiamentos	28.077	-	30.284	-
Ganho de participação em controlada	(2.487)	-	-	-
Provisão para perda de crédito esperada	-	-	910	2.131
Ajuste a valor presente de contas a receber	13	-	5.945	-
Provisão para distratos	-	-	6.013	2.096
Provisão para perdas em estoques	1.344	-	1.344	-
Baixa de direito de uso	2.846	1.469	2.846	1.469
Provisão para garantia de obras	-	-	668	283
Reversão de provisão para demandas judiciais	(369)	99	(486)	327
Resultado da venda de propriedade para investimento	1.081	(3.997)	6.843	(67.728)
Variações nos ativos e passivos:				
Contas a receber	4.061	(1.454)	(63.009)	(46.097)
Estoques	(10.435)	(434)	(97.310)	(11.876)
Tributos a recuperar	(284)	(20)	(292)	(43)
Depósitos judiciais	-	-	9	-
Outros ativos	(1.830)	1.194	(2.120)	(788)
Fornecedores	1.262	512	11.320	3.657
Obrigações trabalhistas	133	(116)	2.586	613
Tributos a recolher	(1.533)	407	(5.843)	26.647
Parcelamentos de tributos	717	388	1.747	4.320
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(46)	849	23.573	16.224
Outros passivos	(659)	(5)	(758)	(15.331)
Adiantamento de clientes	-	-	4.622	2.516
Pagamento de demandas judiciais	(2)	-	(422)	-
Pagamento de garantia de obra	-	-	(1.179)	-
Pagamentos de distratos	-	-	(4.054)	(1.994)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	(12.683)	(6.300)	(13.066)	(53.188)
Fluxo da caixa das atividades de investimentos:				
Distribuição de lucros em investimentos	38.754	3.833	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital em investimentos	(15.000)	-	-	-
Outros investimentos	(288)	2.030	(334)	8.860
Aplicações financeiras	(5.210)	-	(5.210)	-
(Aquisição)/Venda de investimentos	-	(47.860)	-	-
(Aquisição)/Venda de imobilizado	(1.864)	(695)	(4.373)	(3.899)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos	16.392	(42.692)	(9.917)	4.961
Fluxo da caixa das atividades de financiamentos:				
Aumento de capital	-	50.000	-	50.000
Distribuição de dividendos	(35.878)	(89.560)	(35.878)	(92.655)
Captação de empréstimos e financiamentos	47.967	157.401	91.292	193.990
Pagamento de juros e principal sobre empréstimos e financiamentos	(75.095)	(97.549)	(82.788)	(131.104)
Partes relacionadas	49.563	25.011	44.039	23.255
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos	(13.443)	45.303	16.665	43.486
Aumento (redução) líquida de caixa e equivalentes de caixa	(9.734)	(3.689)	(6.318)	(4.741)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	22.377	26.065	24.051	28.792
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	12.643	22.377	17.733	24.051

As notas explicativas são parte integrantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A MTM Construções Ltda. (“Empresa”, “São Benedito” ou “Grupo”) é uma sociedade limitada de Capital fechado, com sede localizada na Rua da Cereja n° 522, sala 05, 4° andar, Edif. Centro Empresarial RM, Bosque da Saúde, Cuiabá, Estado de Mato Grosso.

A Empresa e suas controladas tem por objeto social, o desenvolvimento, construção e incorporação de empreendimentos imobiliários comerciais e residenciais, aluguel de imóveis próprios, compra e venda imóveis próprios, além de participação societária em outras empresas. Os empreendimentos com incorporação imobiliária da Empresa são estruturados por meio de participação em Sociedades de Propósito Específica (SPEs).

A emissão das demonstrações financeiras individuais e consolidadas foi autorizada pela Diretoria em 01 de junho de 2023.

1.1. MTM Construções Ltda. e suas controladas

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa possui as seguintes controladas:

Empresa	Controle	Estágio	% Participação	
			31/12/2022	31/12/2021
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	Controlada	Em obra	50%	50%
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	Controlada	Em obra	63%	63%
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	Controlada	Carteira	55%	55%
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	Controlada	Carteira	50%	50%
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	Controlada	Carteira	40%	40%
SB Construção 03 Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	Controlada	Carteira	100%	100%
SM Empreendimentos Ltda.	Controlada	Em obra	100%	100%
São Benedito Urbanismo Ltda.	Controlada	Em obra	100%	-

Em 2022, a Controladora adquiriu 100% das cotas de participação da São Benedito Urbanismo Ltda. A aquisição foi registrada a custo por se tratar de companhias do mesmo grupo econômico de controle comum e ensejou no aumento da participação nessa investida.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.2. Atividade e locação e investimentos em imóveis

Em 2018, foi constituída a SCP – Sociedade em Conta de Participação para migração e concentração da atividade de locação das empresas do Grupo para essa sociedade, a qual tem como sócia ostensiva a empresa parte relacionada RM Participação e Investimentos Ltda.

As sócias integralizaram sua participação mediante a cessão de uso dos direitos de exploração dos aluguéis, não havendo a transferência da propriedade dos imóveis. O valor gerado pelas receitas de aluguéis é retornado através da distribuição de lucros aferidos pela SCP.

O conjunto de empreendimentos e imóveis referentes as atividades de locação cedidos à SCP podem ser resumidos no quadro a seguir:

Edifício/imóvel	Destinação	Quantidades de unidades	Valor justo	
			2022	2021
Imóveis mantidos para locação	Locação	514	667.058	642.671
Imóveis mantidos para valorização	Valorização	23	174.809	153.746
Total		537	841.867	796.417

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras

a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Empresa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Estas normas incluem a aplicação do Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 destinadas às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito aos registros contábeis referente ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC) que compreendem os pronunciamentos do CPC, aprovados pelo CFC.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

a) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

Reclassificação

A Administração da Empresa no processo de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2022, revisou sua prática contábil para a apresentação do outras contas a pagar, ora apresentados na e reclassificados para a nota de contas a pagar de aquisição de imóveis (nota 16), a Administração revisou a apresentação a apresentação da demonstração de resultado, ora apresentados no grupo de outras receitas e despesas liquidas), reclassificados para a linha receita operacional líquida (nota 21) e despesas gerais administrativas (nota 23). Como consequência, a linha de outras receitas e despesas liquidas no balanço que incluída como informação comparativa destas informações sofreu redução, e na linha de a linha Receita bruta e despesas administrativas sofreu aumento.

O saldo reclassificado entre outras contas a pagar e contas a pagar de aquisição de imóveis é de R\$16.224 no consolidado, referente ao período comparativo de 31 de dezembro de 2021. A reclassificação não alterou os indicadores financeiros da Empresa e suas controladas.

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto pelas propriedades para investimentos mencionadas na nota explicativa nº 9, mensurada na adoção inicial das normas citadas, pelo seu valor justo

O saldo reclassificado entre outras receitas e despesas liquidas e Receita bruta e despesas administrativas é de R\$3.079 líquido no consolidado, sendo R\$5.210 credor na linha receita bruta e R\$2.131 devedor na linha de despesas administrativas referente ao período comparativo de 31 de dezembro de 2021. A reclassificação não alterou os indicadores financeiros da Empresa e suas controladas.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

b) Moeda funcional e de apresentação

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão apresentadas em Reais, que é a moeda funcional da Empresa. Todos os saldos foram arredondados para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

c) Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das políticas contábeis. As estimativas são usadas para, entre outros, a determinação da vida útil de bens e equipamentos, provisões necessárias para passivos contingentes, provisão para créditos de liquidação duvidosa, de garantias e de distratos, os custos orçados para os empreendimentos, tributos e outros encargos similares. Baseado nesse fato, os resultados reais podem ser diferentes dos resultados considerados por essas estimativas.

A Administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

d) Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) e compreendem as informações da Empresa e de suas empresas controladas mencionadas na Nota 1.

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo está a data na qual a Empresa obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Controladora, utilizando políticas contábeis uniformes em todas as empresas consolidadas. Todos os saldos intergrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações entre as empresas, são eliminados por completo.

Os sócios não controladores de todas as sociedades mencionadas na Nota 1 são outras empresas partes relacionadas componentes do mesmo grupo econômico.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.1. Base de preparação e apresentação das demonstrações financeiras--Continuação

d) Base de consolidação--Continuação

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na aplicação das práticas contábeis descritas nas Notas Explicativas de nº 3 a 3.17 a Administração deve fazer julgamentos e elaborar estimativas a respeito dos valores contábeis dos ativos e passivos para os quais não são facilmente obtidos de outras fontes. As estimativas e as respectivas premissas estão baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes. Os resultados efetivos podem diferir dessas estimativas.

As estimativas e premissas subjacentes são revisadas continuamente. Os efeitos decorrentes das revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidos no período em que as estimativas são revistas, se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros. A Administração monitora e revisa, periódica e tempestivamente, essas estimativas e suas premissas.

Provisões para demandas judiciais

A empresa e suas controladas reconhece provisão para todas as causas cuja probabilidade de perda seja estimada como provável. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativa para perdas para créditos de liquidação duvidosa

Créditos de clientes de incorporação imobiliária

A empresa e suas controladas mensuram a provisão para créditos de liquidação duvidosa baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Para isso são avaliados os seguintes indicativos de perdas esperadas:

- Atrasos no pagamento das parcelas;
- Condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros.

Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, sendo que o modelo adotado pela Empresa e suas controladas é a abordagem simplificada. Tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

Créditos de contratos de locação

Para estimar o risco de crédito a Administração avalia individualmente seus contratos e para os casos em que o recebimento financeiro das contas a receber pode conter riscos decorrentes de um dos indicativos abaixo, uma provisão para risco de crédito é constituída:

- Dificuldade financeira relevante do cliente
- Quebra de contrato por ocorrência de inadimplência ou atrasos superiores a 6 meses;
- Provável que o cliente tenha entrado em falência.

Provisões para garantia de obras

A empresa e suas controladas estima e provisiona montantes que serão desembolsados com gastos para manutenção e reparos em cada empreendimento imobiliário após a entrega das chaves.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Provisões para garantia de obras--Continuação

Para essa avaliação a administração utiliza a média dos gastos históricos ocorridos em empreendimentos semelhantes e define um percentual sobre o orçamento geral de cada obra. As provisões são calculadas e aplicadas acompanhando também o percentual de conclusão ("POC") sendo ajustadas a cada exercício em contrapartida ao custo de construção incorrido.

Para 31 de dezembro de 2022 e 2021 a administração utilizou do percentual médio de 0,75% sobre o custo incorrido para a provisão.

Custos orçados dos empreendimentos

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes, com base nessa revisão, são refletidos no resultado da Empresa e suas controladas de acordo com o método contábil utilizado.

Provisão para distratos

A empresa e suas controladas efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. Estas provisões vinculam-se ao fato de que o reconhecimento de receita está condicionado ao grau de confiabilidade quanto à entrada, para a entidade, dos fluxos de caixa gerados a partir da receita reconhecida. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. Exemplos: (a) atrasos no pagamento das parcelas; (b) condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, a respectiva provisão é registrada, tais premissas são revisadas anualmente para considerar eventuais alterações nas circunstâncias e históricos.

Estimativa do valor justo de propriedade para investimentos

Para essa estimativa a Empresa e suas controladas avaliam o método "*Market Approach*" para definir o valor justo esperado para seus imóveis classificados para propriedade para investimentos.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis--Continuação

2.2. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas--Continuação

Estimativa do valor justo de propriedade para investimentos--Continuação

Por esse método a administração avalia os preços praticados pelo mercado ativo local para unidades semelhantes e se baseia nessa premissa para ajustar o valor justo de suas propriedades para investimentos.

3. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Empresa e todas as suas controladas.

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CMV/SNC/SEP nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliárias não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliárias, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras.

De acordo com o CPC 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ter uma nova disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas "obrigações de performance contratuais". A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir:

- Identificação do contrato;
- Identificação das obrigações de desempenho;
- Determinação do preço da transação;
- Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho;
- Reconhecimento da receita.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Empresa e suas controladas utilizaram como política contábil o registro do momento específico do tempo (*at a point in time*) como a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Empresa e suas controladas e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Empresa e suas controladas operam. Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita, clientes e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

3.1.1. Receita (resultado) de incorporação imobiliária

a) *Nas vendas de unidades concluídas*

O resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada com a transferência significativa dos riscos e direitos, independente do prazo do recebimento e do valor contratual, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

b) *Nas vendas de unidades em construção*

Nas vendas de unidades em construção de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- A partir do momento em que o empreendimento lançado não mais estiver sob os efeitos da correspondente cláusula suspensiva constante em seu memorial de incorporação, é apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

3.1.1. Receita (resultado) de incorporação imobiliária--Continuação

b) *Nas vendas de unidades em construção--Continuação*

- Os montantes das receitas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamento de clientes, quando aplicável;

3.1.2. Outros aspectos importantes no (resultado) de incorporação imobiliária

- O custo incorrido (inclui-se o gasto com terreno, incorporação e construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;
- O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.
- As despesas comerciais inerentes à atividade de comercialização são qualificadas como incorridas à medida que ocorre a veiculação e aplicação ou conforme o regime de competência;
- A para manutenção de imóveis (provisão para garantia) é constituída para cobrir gastos com reparos em empreendimentos no período de garantia, com base no histórico de gastos incorridos. A provisão é constituída em contrapartida do resultado, à medida que os custos de unidades vendidas incorrem. Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Para as unidades em estoque concluídas ou em andamento o valor é incorporado ao custo do ativo. Para 31 de dezembro de 2022 e 2021 a administração utilizou do percentual médio de 0,75% sobre o custo incorrido para a provisão;
- A Empresa efetua a provisão para distratos, quando em sua análise é identificada incertezas quanto à entrada dos fluxos de caixa futuros para a entidade. A mensuração da provisão para distratos baseado em premissas que consideram o histórico e perspectivas de perdas esperadas de suas operações correntes e suas estimativas. a administração utilizou do percentual médio de 2,25% sobre as contas a receber financeiro;

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.1. Apropriação do resultado de incorporação e venda imóveis--Continuação

3.1.2. Outros aspectos importantes no (resultado) de incorporação imobiliária--Continuação

- os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e os diretamente associados ao financiamento da construção, são capitalizados e registrados aos estoques de imóveis a comercializar, e apropriados ao custo incorrido das unidades em construção até a sua conclusão e observando-se os mesmos critérios de apropriação do custo de incorporação imobiliária na proporção das unidades vendidas em construção.
- A permuta de terrenos tem por objeto o recebimento de terrenos de terceiros para liquidação por meio da entrega de unidades imobiliárias ou o repasse de parcelas provenientes das vendas das unidades imobiliárias dos empreendimentos. Os terrenos adquiridos pela Empresa e por suas controladas são registrados pelo seu valor justo, como um componente do estoque, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

3.2. Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem substancialmente depósitos à vista e certificados de depósitos bancários compromissados, denominados em Reais, com alto índice de liquidez de mercado e vencimentos contratuais não superiores a 90 dias e para os quais inexistem multas ou quaisquer outras restrições para seu resgate imediato, junto ao emissor do instrumento.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.3. Contas a Receber

3.3.1. Locação de imóveis

As contas a receber são registradas pelo valor justo dos contratos de locação de imóveis, quando aplicável, deduzidas da provisão para perdas esperadas, que é estabelecida quando existe uma evidência objetiva de que a Empresa não será capaz de receber todos os valores devidos de acordo com os prazos originais das contas a receber. O valor da provisão é a diferença entre o valor contábil e o valor recuperável.

A Empresa formaliza contratos com os clientes e reconhecem a receita de locação imobiliária pelo valor estabelecido contratualmente em bases lineares durante os prazos dos respectivos contratos que coincidem com o valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

3.3.2. De venda de imóveis

São proporcionais às receitas apuradas conforme nota explicativa 3.1 mensuradas inicialmente ao seu valor presente realizável.

A estimativa para créditos de liquidação duvidosa é constituída por valor considerado suficiente pela Administração para cobrir as perdas estimadas na realização dos créditos que não possuem garantia real.

As parcelas em aberto são atualizadas com base no Índice Nacional da Construção Civil – INCC para a fase de construção do projeto, e pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M e juros, após a data de entrega das chaves das unidades concluídas.

Caso o prazo de recebimento seja equivalente a um ano ou menos, são classificadas no ativo circulante. Caso contrário, estão apresentadas no ativo não circulante.

Nas vendas a prazo de unidades em construção, os recebíveis com atualização monetária, inclusive as parcelas das chaves, sem juros, devem ser descontadas a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. A constituição do ajuste e sua reversão, quando realizados durante o exercício de construção, são lançadas em contrapartida a receitas de incorporação imobiliária.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.4. Estoques

3.4.1. De unidades de incorporação imobiliária

Os imóveis prontos a comercializar, e os em construção, são demonstrados ao custo de formação, que não excede ao seu valor líquido realizável.

O custo de formação compreende o custo para aquisição do terreno (que inclui operações de permuta descrita na nota explicativa nº 3.1.2, gastos necessários para aprovação do empreendimento com as autoridades governamentais, gastos com incorporação, gastos de construção relacionados com materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, e compreende também o custo financeiro incorrido durante o exercício de construção, até a finalização da obra.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável.

3.4.2. De imóveis adquiridos para revenda

São demonstrados ao custo de aquisição ou ao valor justo da operação de permuta, quando assim adquiridos. Assim como as unidades de incorporação imobiliária, são avaliados periodicamente para verificação do valor recuperável, sendo que, quando o custo excede tal valor, uma provisão para não recuperação é realizada.

3.5. Investimentos em coligadas e controladas

O investimento da Empresa em suas coligadas e controladas é avaliado com base no método da equivalência patrimonial, conforme CPC 18 – Investimentos em Coligada, em Controlada e em Empreendimento controlado conjunto, para fins de demonstrações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento nas controladas são contabilizados no balanço patrimonial da Controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada.

A participação societária nas controladas é apresentada na demonstração do resultado da Controladora como equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da Controladora.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.5. Investimentos em coligadas e controladas--Continuação

Após a aplicação do método da equivalência patrimonial para fins de demonstrações financeiras da Controladora, a Empresa determina se é necessário reconhecer perda adicional do valor recuperável sobre seu investimento em sua controlada. Se assim for, a é calculado o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da Controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado da Controladora.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado ao custo de aquisição, líquido de depreciação acumulada. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear utilizando às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil-econômica dos bens.

A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados nas datas dos balanços, e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente.

Registrado ao custo de aquisição ou formação. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, as taxas mencionadas levam em consideração a vida útil econômica estimada dos bens, conforme abaixo:

	Vida útil estimada (ao ano)
Edificações	4%
Veículos	20%
Máquinas e equipamentos.	10%
Móveis e utensílios	10%
Equipamentos. de informática.	20%

Um item de imobilizado é baixado quando vendido ou quando nenhum benefício econômico futuro for esperado do seu uso ou venda. Eventual ganho ou perda resultante da baixa do ativo (calculado como sendo a diferença entre o valor líquido da venda e o valor contábil do ativo) são incluídos na demonstração do resultado, no exercício em que o ativo for baixado.

Durante o exercício, a Companhia não verificou a existência de indicadores de que determinados ativos imobilizados poderiam estar acima do valor recuperável, e consequentemente nenhuma provisão para perda de valor recuperável dos ativos imobilizados foi necessária

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.7. Intangível

Os gastos relacionados com a aquisição e implantação de sistemas de informação e licenças para utilização de software são registrados ao custo de aquisição, sendo amortizados linearmente, e estão sujeitos a análises periódicas sobre a deterioração de ativos ("impairment").

3.8. Propriedades de Investimentos

As propriedades para investimento são representadas por apartamentos residenciais, salas, lojas e galpões comerciais mantidos para auferir rendimento de aluguel ou para valorização do capital.

São inicialmente mensuradas ao custo, incluindo custos da transação. Após o reconhecimento inicial, propriedades para investimento são apresentadas ao valor justo, exceto pelas propriedades em construção, que refletem as condições de custo incorrido semelhante aos estoques em construção (nota explicativa nº 9).

As atualizações do valor justo posteriores são incluídas na demonstração do resultado no exercício em que forem geradas.

Propriedades para investimento são baixadas quando vendidas ou quando a propriedade para investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda.

A diferença entre o valor líquido obtido na venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa. Transferências são feitas para a conta de propriedades para investimento, ou desta conta, apenas quando houver mudança de uso.

3.9. Ajuste de avaliação patrimonial

Aplicável às propriedades para investimentos, foram apurados em 1º de janeiro de 2012, exercício de adoção inicial das novas práticas contábeis brasileiras. O levantamento e avaliação foi realizada com base em laudos emitidos por avaliadores independentes que utilizaram dentre outros critérios valores de mercado da região projetados e descontados até a data base do exercício de adoção.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.9. Ajuste de avaliação patrimonial--Continuação

Os imóveis objeto da avaliação foram reclassificados na data de adoção do grupo do ativo imobilizado para propriedade para investimentos e tiveram o a atribuição do valor justo reconhecida em contrapartida a outros resultados abrangentes no patrimônio líquido, com efeitos líquidos dos tributos diferidos.

Anualmente a administração faz a atualização do valor justo dessas propriedades para investimentos, aumentos ou diminuições no valor justo são reconhecidos como receitas ou despesas no resultado do exercício.

3.10. Arrendamentos

Como arrendador

A Empresa e suas controladas classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente. As receitas dos arrendamentos operacionais (locação) são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação, se aplicável.

Como arrendatário

A Empresa e suas controladas avalia no início de cada contrato a existência de operações que transmitam o direito de controlar o uso de um ativo em um intervalo temporal em troca de contraprestações, classificando-as como "arrendamento". atua como "arrendatária" nos contratos vigentes, aplicando uma única abordagem de reconhecimento e mensuração para todos os arrendamentos, exceto para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos de ativos de baixo valor.

Os contratos registrados envolvem duas principais contas: (i) ativos de direito de uso que representam o direito de uso dos bens pelo intervalo temporal apurado e (ii) passivos de arrendamento, que são apresentados para reconhecer a dívida e registrar os pagamentos dos arrendamentos.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.10. Arrendamentos--Continuação

a) Ativos de direito de uso

A Empresa e suas controladas reconhece os ativos de direito de uso na data em que o bem já pode ser utilizado, coincidindo, normalmente, com o início da vigência do período contratual de arrendamento. Esses ativos são mensurados ao custo, deduzidos de qualquer depreciação acumulada e perdas por redução ao valor recuperável, e ajustados por qualquer remensuração dos passivos de arrendamento. O custo dos ativos de direito de uso inclui o valor dos passivos de arrendamento reconhecidos, custos diretos iniciais incorridos e pagamentos de arrendamentos realizados até a data de início, menos os eventuais incentivos de arrendamento recebidos. Os ativos de direito de uso são depreciados linearmente, pelo menor período entre o prazo do arrendamento e a vida útil estimada dos ativos.

b) Passivo de arrendamento

Na data de início do arrendamento, a Empresa e suas controladas reconhece o passivo de arrendamento pelo valor presente dos pagamentos futuros que serão realizados durante o período estimado para vigência dessa operação, os quais devem estar líquidos de desembolsos variáveis vinculados a um índice ou taxa bem como valores a serem pagos sob garantias de valor residual. Ao calcular o valor presente dos pagamentos do arrendamento, a Empresa e suas controladas aplica a sua taxa de empréstimo incremental (ou capitalização de recursos) na data de início. Após essa data, o valor passa a ser corrigido mensalmente pelos juros e reduzido pelos pagamentos efetivados.

Adicionalmente, o valor contábil dos passivos de arrendamento é remensurado se houver uma modificação, uma mudança no prazo do arrendamento ou uma alteração nos pagamentos do arrendamento.

3.11. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.12. Contas a pagar na aquisição de imóveis e adiantamento de clientes referente a permuta

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos ou deduzidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao exercício incorrido e ajuste a valor presente até a data do balanço.

As operações de permutas de terrenos por unidades imobiliárias são registradas ao estoque em contrapartida à rubrica "Contas a pagar na aquisição de imóveis". O registro da operação é efetuado somente quando os riscos e benefícios sobre o terreno fluem integralmente para Companhia e os valores são demonstrados ao seu valor justo de realização. O reconhecimento da receita ao resultado é realizado na rubrica de Receita pelos mesmos critérios da nota explicativa 3.1.1.

3.13. Outros créditos (ativo) e outras contas a pagar (passivo)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Empresa e de suas controladas e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Empresa e suas controladas possuem uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente.

Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária, inclusive parcela das chaves, sem juros, os quais devem ser descontados a valor presente, uma vez que os índices de atualização monetária contratados não incluem o componente de juros. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas de incorporação imobiliária.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira. A taxa de desconto utilizada pela Empresa e por suas controladas possui como fundamento e premissa a taxa de desconto da tabela de vendas das unidades. Em 2022 e 2021 a taxa média de desconto utilizada pela Empresa e suas controladas foi de cerca de 0,25% a.m.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.15. Tributação

A Empresa e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro presumido ou patrimônio de afetação com RET ("Regime Especial de Tributação"), conforme detalhado abaixo:

a) Imposto de renda e contribuição social correntes

O imposto corrente é o imposto a pagar ou a receber/compensar esperado sobre o lucro tributável do exercício.

O imposto de renda (25%) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%) são calculados observando-se suas alíquotas nominais, que conjuntamente, totalizam 34%. O imposto de renda diferido é gerado por diferenças temporárias da data do balanço entre as bases fiscais de ativos e passivos e seus valores contábeis.

Conforme facultado pela legislação tributária, certas controladas optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda e contribuição social é baseada no lucro estimado apurado à razão de 8% e 12% sobre as receitas brutas, respectivamente, sobre o qual se aplica as alíquotas nominais do respectivo imposto e contribuição.

Conforme facultado pela legislação, as incorporações de alguns empreendimentos estão submetidas ao regime de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens, direitos e obrigações a ela vinculados, estão apartados do patrimônio do incorporador e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes. Adicionalmente, certas controladas efetuaram a opção irrevogável pelo "Regime Especial de Tributação – RET", segundo o qual o imposto de renda e contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando PIS e COFINS sobre as receitas).

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos

O imposto diferido é reconhecido com relação às diferenças temporárias entre os valores de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.15. Tributação--Continuação

b) Imposto de renda e contribuição social diferidos--Continuação

Quando aplicável, a Empresa e suas controladas reconhece o imposto diferido sobre os prejuízos fiscais e base negativa da contribuição social. Os prejuízos fiscais acumulados não possuem prazo de prescrição, porém a sua compensação é limitada a 30% do montante do lucro tributável de cada exercício. Sociedades que optam pelo regime de lucro presumido não podem compensar prejuízos fiscais de um período em anos subsequentes

Os impostos e contribuições diferidos ativos e passivos são apresentados pelo montante líquido no balanço patrimonial quando há o direito legal e a intenção de compensá-los quando da apuração dos tributos correntes, relacionados com a mesma entidade legal e mesma autoridade fiscal.

c) Tributos sobre a receita

Pis e Cofins corrente

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (Pis e Cofins). Para fins de cálculo do Pis e da cofins, a alíquota total é de 3,65% no lucro presumido, 2,08% no RET – Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

Pis e Cofins diferidos

O PIS, COFINS e o Imposto de Renda e Contribuição Social diferidos são reconhecidos, quando avaliados pela Administração como relevantes, sobre as diferenças temporárias no final de cada período entre os saldos de ativos e passivos reconhecidos nas demonstrações financeiras e as bases fiscais correspondentes usadas na apuração do lucro tributável. O valor contábil dos impostos diferidos é revisado anualmente.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.16. Instrumentos financeiros

a) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros

No reconhecimento inicial, um ativo financeiro é classificado como mensurado: ao custo amortizado, ao valor justo por meio do resultado abrangente, ou ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros não são reclassificados subsequentemente ao reconhecimento inicial, a não ser que a Sociedade mude o modelo de negócios para a gestão dos instrumentos financeiros, e neste caso todos os ativos financeiros afetados são reclassificados no primeiro dia do período de apresentação posterior à mudança no modelo de negócios.

A Empresa desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram ou quando as empresas transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual, essencialmente, todos os riscos e os benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Eventual participação que seja criada ou retida pelas empresas nos ativos financeiros é reconhecida como um ativo ou um passivo individual.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa, em decorrência do seu modelo de negócio e características dos instrumentos financeiros ativos, classifica tais instrumentos como custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes e ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros compreendem: caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, contas a receber e depósitos judiciais.

Ativos e passivos são reconhecidos quando direitos e/ou obrigações são retidos na transferência pela Empresa. Passivos financeiros são reconhecidos quando a Empresa assume obrigações contratuais para liquidação em caixa ou na assunção de obrigações de terceiros através de um contrato no qual é parte.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.16. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros--Continuação

Para fins de mensuração subsequente, os ativos financeiros são classificados em quatro categorias:

- Ativos financeiros ao custo amortizado (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes com reclassificação de ganhos e perdas acumulados (instrumentos de dívida);
- Ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, sem reclassificação de ganhos e perdas acumulados no momento de seu desreconhecimento (instrumentos patrimoniais); e
- Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros ao custo amortizado são subsequentemente mensurados usando o método de juros efetivos e estão sujeitos a redução ao valor recuperável. Ganhos e perdas são reconhecidos no resultado quando o ativo é baixado, modificado ou apresenta redução ao valor recuperável.

Os ativos financeiros ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a receita de juros, a reavaliação cambial e as perdas ou reversões de redução ao valor recuperável são reconhecidas na demonstração do resultado e calculadas da mesma maneira que os ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado. As alterações restantes no valor justo são reconhecidas em outros resultados abrangentes. No momento do desreconhecimento, a mudança acumulada do valor justo reconhecida em outros resultados abrangentes é reclassificada para resultado.

Os ativos financeiros designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes, a sociedade pode optar, em caráter irrevogável, pela classificação de seus instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes quando atenderem à definição de patrimônio líquido nos termos do CPC 39 - Instrumentos Financeiros: Apresentação e não forem mantidos para negociação. A classificação é determinada considerando-se cada instrumento especificamente.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.16. Instrumentos financeiros--Continuação

a) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos ativos financeiros--Continuação

Ganhos e perdas sobre esses ativos financeiros nunca são reclassificados para resultado. Os dividendos são reconhecidos como outras receitas na demonstração do resultado quando constituído o direito ao pagamento, exceto quando o Grupo se beneficia desses proventos a título de recuperação de parte do custo do ativo financeiro, caso em que esses ganhos são registrados em outros resultados abrangentes. Instrumentos patrimoniais designados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes não estão sujeitos ao teste de redução ao valor recuperável.

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado são apresentados no balanço patrimonial pelo valor justo, com as variações líquidas do valor justo reconhecidas na demonstração do resultado.

b) Reconhecimento, classificação, mensuração e desreconhecimento dos passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como mensurados ao custo amortizado ou ao valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso seja classificado como mantido para negociação, seja um derivativo ou seja designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são mensurados ao valor justo, e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. A despesa de juros, ganhos e perdas cambiais é reconhecida no resultado.

A Empresa desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada, cancelada ou expira. A Sociedade também desreconhece um passivo financeiro quando os termos são modificados e os fluxos de caixa do passivo modificado são substancialmente diferentes, caso em que um novo passivo financeiro baseado nos termos modificados é reconhecido a valor justo. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa mantinha somente passivos financeiros mensurados ao custo amortizado. Os passivos financeiros mensurados a custo amortizado compreendem: fornecedores, empréstimos e financiamento, Contas a pagar por aquisição de terrenos e adiantamento de clientes.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.16. Instrumentos financeiros--Continuação

c) Redução ao valor recuperável (Impairment)

Mensuração das perdas de crédito esperadas – Ativo financeiro

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos à Sociedade de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que a Sociedade espera receber).

Ativos não financeiros

Os valores contábeis dos ativos não financeiros da Empresa, que não as propriedades para investimento, estoques e ativos fiscais diferidos, são revistos a cada data de balanço para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é estimado.

Para testes de redução ao valor recuperável, os ativos são agrupados em Unidades Geradoras de Caixa (UGC), ou seja, no menor grupo possível de ativos que gera entradas de caixa pelo seu uso contínuo, entradas essas que são em grande parte independentes das entradas de caixa de outros ativos ou UGCs.

3.17. Novas normas e interpretações não efetivas

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras da Sociedade, estão descritas a seguir. A Sociedade pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

Não se espera que as seguintes normas novas e alteradas tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Empresa:

i) Classificação de passivos como circulante ou não circulante (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)

O CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante, realizou as seguintes alterações:

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.17. Novas normas e interpretações não efetivas--Continuação

i) Classificação de passivos como circulante ou não circulante (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis)--Continuação

- O que significa um direito de postergar a liquidação;
- Que o direito de postergar deve existir na data-base do relatório;
- Que essa classificação não é afetada pela probabilidade de uma entidade exercer seu direito de postergação;
- Que somente se um derivativo embutido em um passivo conversível for em si um instrumento de capital próprio os termos de um passivo não afetariam sua classificação.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. Atualmente, a Empresa avalia o impacto que as alterações terão na prática atual e se os contratos de empréstimo existentes podem exigir renegociação.

ii) Definição de estimativas contábeis (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis - CPC 23)

As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada. Não se espera que as alterações tenham um impacto significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais políticas contábeis--Continuação

3.17. Novas normas e interpretações não efetivas--Continuação

iii) Divulgação de políticas contábeis (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis - CPC 26)

As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

As alterações são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida. A Sociedade está atualmente revisitando as divulgações das políticas contábeis para confirmar que estão consistentes com as alterações requeridas.

iv) Tributos Diferidos relacionados a Ativos e Passivos originados de uma Simples Transação (revisão 20 do Comitê dos pronunciamentos contábeis - CPC 32)

As alterações restringem o escopo da exceção de reconhecimento inicial sob o CPC 32, de modo que não se aplica mais a transações que dão origem a diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis iguais.

As alterações devem ser aplicadas a transações que ocorram nos períodos anuais com início em, ou após o mais antigo período comparativo apresentado. Além disso, no início do mais antigo período comparativo apresentado, um imposto diferido ativo (desde que haja um lucro tributável suficiente disponível) e um imposto diferido passivo também devem ser reconhecidos para todas as diferenças temporárias dedutíveis e tributáveis associadas a arrendamentos e obrigações de desmantelamento. A Sociedade não espera impacto significativo em suas demonstrações financeiras em função dessas alterações.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

São considerados caixas e equivalentes de caixa a aplicação financeira de curto prazo de alta liquidez, os quais são mantidos para atender compromissos de caixa de curto prazo e não estão sujeitas a risco de mudança de valor significativo.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	249	1.734	5.271	3.356
Aplicações financeiras (i)	12.394	20.643	12.462	20.695
	12.643	22.377	17.733	24.051

(i) As aplicações financeiras são representadas por Certificados de Depósito Bancário - CDB's junto a bancos parceiros de primeira linha, remunerados às taxas média ponderada de 101,75% do CDI em 2022 (102% em 2021).

4.1. Aplicações financeiras

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações financeiras (i)	5.210	-	5.210	-
	5.210	-	5.210	-

(i) Aplicações financeiras mantidas como garantias de empréstimos até a efetiva quitação.

As aplicações financeiras estão representadas por fundo de renda fixa e fundos de investimento referenciados DI cujo rendimento médio é entre 98 a 101% do Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

5. Contas a receber

5.1. Composição das contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Promitentes compradores de imóveis	1.390	5.576	145.847	89.377
Revenda de imóveis	246	121	7.211	672
(-) Ajuste a valor presente (AVP)	(13)	-	(5.945)	-
(-) Provisão para distratos	-	-	(2.061)	(102)
(-) Provisão para perdas estimadas	(324)	(324)	(3.499)	(2.589)
	1.299	5.373	141.553	87.358
Circulante	1.299	5.373	86.696	75.729
Não circulante	-	-	54.857	11.629

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Contas a receber--Continuação

5.1. Composição das contas a receber--Continuação

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2022 referente à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

	Consolidado
	31/12/2022
Contas a receber financeiro (circulante)	110.864
Contas a receber financeiro (não circulante)	221.221
	332.085
(-) Vendas contratadas a apropriar (nota 19.1)	(194.012)
(+) Adiantamento de clientes (nota 13)	7.774
(=) Contas a receber contábil	145.847

5.2. Composição por idade de vencimento do consolidado

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
A Vencer		
Até 30 dias	2.347	4.739
Entre 30 dias e 6 meses	39.598	6.597
Entre 6 meses e 1 ano	13.920	36.793
A mais de 1 ano	60.371	11.629
Vencidos (a)		
Até 30 dias	2.727	1.859
Entre 30 dias e 6 meses	7.784	4.503
Entre 6 meses e 1 ano	1.884	3.749
A mais de 1 ano	24.427	20.180
Total	153.058	90.049

(a) Para os saldos vencidos, R\$ 21.048 estão vinculados garantias físicas, alienação e aval que asseguram o recebimento de tais valores e garantem a recuperabilidade dos saldos (R\$ 19.143 em 2021).

5.3. Movimentação da provisão para perdas estimadas e distratos

	Consolidado	
	Provisão para distratos	Provisão para perdas estimadas
Em dezembro de 2020	-	(458)
Adições	(2.096)	(2.739)
Reversões	-	608
Pagamentos	1.994	-
Em dezembro de 2021	(102)	(2.589)
Adições	(6.013)	(1.462)
Reversões	-	552
Pagamentos	4.054	-
Em dezembro de 2022	(2.061)	(3.499)

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

6. Estoques

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos (i)	15.411	4.955	15.411	4.955
Imóveis concluídos	-	141	3.245	5.310
Imóveis em construção (ii)	178	-	126.363	37.129
Outros imóveis (iii)	-	-	4.011	4.268
Estoque de materiais	2.804	4.206	2.804	4.206
Total	18.393	9.302	151.834	55.868
Circulante	9.120	9.302	142.561	55.868
Não circulante	9.273	-	9.273	-

(i) Terrenos adquiridos ou permutados que serão utilizados na atividade de incorporação imobiliária.

(ii) Imóveis em construção do empreendimento Alvorada, Edifício Harissa, Balbeeck, My Beira Rio e Vale Gramado.

(iii) Imóveis recebidos como forma de pagamento de unidades imobiliárias vendidas, mantidas em estoque para revenda.

7. Partes relacionadas

A Administração identificou como partes relacionadas seus quotistas, empresas controladas, outras empresas ligadas aos mesmos quotistas, seus administradores, os demais membros do pessoal-chave da administração e seus familiares. As principais transações com partes relacionadas e seus efeitos estão descritos a seguir:

7.1. Créditos com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Prospipay Pagamentos Ltda.	5.051	2.835	5.051	2.835
SB Construção E Incorporação 02 Ltda.	4.223	3.136	-	-
Grupo CMC	89	2.208	8.328	10.822
Fernando Correa Investimentos E Particip Ltda.	-	-	-	-
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	-	191	-	-
Paiaguás Participações e Administração Ltda.	-	15	-	15
RZM Investimentos e Participações S.A.	-	415	-	415
São Benedito Energia Invest. e Part. S.A.	-	10.388	-	10.388
Holding - Santo Antônio Participações Ltda.	-	4.476	-	4.476
Holding - São Benedito Participações Ltda.	-	6.060	-	6.060
Sb Construção 03 Ltda.	-	13.945	-	-
Smart Administração Ltda.	-	1.164	-	1.164
Construtora Contorno Leste Ltda.	-	1.222	-	1.222
Spe Jardim Das Americas Empreendimento Imobiliário	-	1.218	-	-
GSB Investimentos e Participações Ltda.	-	2.961	-	2.961
São Benedito Agronegócios Ltda.	-	1.953	-	1.953
Cuiabá Metropolitan Participações e Incorporações	-	332	3	332
Grupo GMS	-	500	-	500
Total	9.363	53.019	13.382	43.143

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Partes relacionadas--Continuação

7.2. Débito com partes relacionadas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imobiliária e Construtora Rosa Ltda.	417	3.984	417	3.984
MBM Investimentos E Participações Ltda.	27.415	-	27.415	-
SPE Duque de Caxias Empreendimento Imobiliário 3	1.174	1.174	-	-
Sao Benedito Urbanismo Ltda.	573	1.876	-	1.876
SPE Centro Empresarial Das Americas Ltda.	469	-	-	-
FFX Forza e Formazione Investimentos Fitness Ltda.	381	765	381	765
CMC Investimentos e Participações 01 S.A.	239	239	239	239
CMC Investimentos e Participações 03 S.A.	239	239	239	239
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	71	-	-	-
SB Construção E Incorporação 01 Ltda.	-	4.077	-	-
SPE Jardim Cuiabá Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	1.096	-	-
SPE Duque De Caxias Empreendimento Imobiliário 2 Ltda.	-	493	-	-
SPE Duque De Caxias Empreendimento Imobiliário 1 Ltda.	-	960	-	-
Contorno Leste Investimentos e Participações	-	2	-	2
RM Promoções Ltda.	-	7.596	-	7.596
Cuiabá Metropolitan Shopping	-	-	288	-
SPE Verdão Empreendimento Imobiliário 01 Ltda.	-	391	-	-
SPE Presidente Marques Empreendimento Imobiliário	-	1.486	-	-
Park Líbano Empreendimento Imobiliário Ltda.	-	307	-	-
SM Empreendimentos Ltda.	-	386	-	-
Total	30.978	25.071	28.979	14.701

7.3. Remuneração da Administração

A administração é exercida por cinco diretores, os quais recebem remuneração a título de pró-labore e distribuições de lucros por meio das holdings acionistas da Empresa.

8. Investimentos

8.1. Composição dos investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Participação em empresas controladas	681.030	583.655	-	-
Participação em empresas coligadas	500	-	500	-
	681.530	583.655	500	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.000	-	-	-
	15.000	-	-	-
Investimentos em participação societária	696.530	583.655	500	-
Outros investimentos	285	3	423	589
Total	696.815	583.658	923	589

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.2. Informações sobre as controladas

Em 31 de dezembro de 2022

	Part %	Lucro líquido 31/12/2022	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	PL em 31/12/2022	Investimentos	Resultado de equivalência
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	50%	(271)	-	4.988	1	286	4.701	2.351	(135)
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	50%	10.069	35.741	22.350	7.662	24.116	26.314	13.157	5.035
SB Construção e Incorporação 01 Ltda	63%	9.077	48.022	25.897	2.257	32.996	38.666	24.360	5.719
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	40%	906	14.421	26.976	-	2.171	39.226	15.691	362
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	50%	663	917	23.970	110	2.392	22.385	11.192	332
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	40%	741	252	16.459	243	1.436	15.032	6.013	296
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	40%	-	750	1.174	-	-	1.924	769	-
Jardim Das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	50%	2.237	8.037	3.915	952	2.957	8.042	4.021	1.119
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	55%	492	3.237	8.217	306	1.730	9.418	5.180	271
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	50%	1.344	3.888	6.432	341	1.371	8.608	4.304	672
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	40%	1.797	4.971	4.521	1.076	2.527	5.889	2.355	719
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	40%	1.165	1	11.768	75	934	10.760	4.304	466
Fernando Correia Investimentos e ParticipLtda.	40%	-	-	19.774	-	3.895	15.879	6.352	-
SB Construção 03 Ltda.	100%	18.716	50.938	32.775	11.267	36.142	36.305	36.305	18.716
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	100%	31.551	5.435	203.486	1.410	13.211	194.300	194.300	31.551
SM Empreendimentos Ltda.	100%	28.480	15.711	337.014	5.426	30.694	316.605	316.605	28.480
São Benedito Urbanismo Ltda.	100%	46.478	49.513	18.643	8.668	10.217	49.271	49.271	46.478
Total								696.530	140.081

Em 31 de dezembro de 2021

	Part. %	Lucro líquido 31/12/2021	Ativo circulante	Ativo não circulante	Passivo circulante	Passivo não circulante	PL em 31/12/2021	Investimentos	Resultado de equivalência
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	50%	583	1.084	4.785	-	496	5.372	2.686	291
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	50%	687	19.084	15.013	443	17.410	16.245	8.122	344
SB Construção e Incorporação 01 Ltda	63%	16.920	38.963	29.905	2.390	21.003	45.475	28.649	10.660
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	40%	1.196	14.867	25.996	119	2.423	38.320	15.328	478
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	50%	1.662	340	25.785	124	2.304	23.698	11.849	831
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	40%	613	813	16.845	268	1.576	15.815	6.326	245
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	40%	(0)	750	1.174	-	-	1.924	770	-
Jardim Das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	50%	(233)	9.403	6.382	1.221	5.790	8.774	4.387	(116)
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	55%	1.501	3.244	9.356	243	2.197	10.161	5.588	826
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	50%	1.172	4.294	8.152	377	1.474	10.594	5.297	586
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	40%	(409)	6.497	4.943	1.038	3.999	6.403	2.561	(164)
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	40%	(1.041)	1.672	12.626	177	1.190	12.931	5.172	(417)
Fernando Correia Investimentos e Participações Ltda.	40%	(2)	11.341	8.432	-	3.895	15.879	6.352	(1)
SB Construção 03 Ltda.	100%	4.490	18.077	7.638	4.826	15.284	5.607	5.607	4.490
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	100%	13.148	7.588	174.233	1.173	11.828	168.821	168.821	13.148
SM Empreendimentos Ltda.	100%	16.488	10.387	325.824	4.240	25.830	306.140	306.140	16.488
Total								583.655	47.690

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.3. Movimentação dos investimentos – Participação em controladas

	Controladora					Equivalência patrimonial	31/12/2022
	31/12/2021	Adições (i)	Distribuição de dividendos	Reflexo AVJ (ii)	AFAC (iii)		
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	2.686	-	(199)	-	-	(136)	2.351
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	8.122	-	-	-	-	5.035	13.157
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	28.649	-	(9.732)	(276)	-	5.719	24.360
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	15.328	-	-	-	-	362	15.690
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	11.849	-	(824)	(164)	-	332	11.193
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	6.326	-	(609)	-	-	296	6.013
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	770	-	-	-	-	-	770
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	4.387	-	(709)	(776)	-	1.119	4.021
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	5.588	-	(679)	-	-	271	5.180
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	5.297	-	(1.472)	(193)	-	672	4.304
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	2.561	-	(926)	-	-	719	2.354
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	5.172	-	(1.200)	(134)	-	466	4.304
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	6.352	-	-	-	-	-	6.352
SB Construção 03 Ltda.	5.607	-	(3.018)	-	15.000	18.716	36.305
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	168.821	-	(4.991)	(1.081)	-	31.551	194.300
SM Empreendimentos Ltda.	306.140	-	(14.395)	(3.620)	-	28.480	316.605
São Benedito Urbanismo Ltda.	-	2.793	-	-	-	46.478	49.271
	583.655	2.793	(38.754)	(6.244)	15.000	140.080	696.530

(i) Em 2022, a Controladora adquiriu 100% das cotas de participação da São Benedito Urbanismo Ltda. A aquisição foi registrada a custo por se tratar de companhias do mesmo grupo econômico de controle comum e ensejou no aumento da participação nessa investida, além disso houve recebimento de direitos de dividendos renunciados no consolidado da São Benedito Urbanismo Ltda. (R\$ 2.400)

(ii) Refere-se ao reflexo de ajuste de avaliação de ajuste de avaliação patrimonial das propriedades para investimentos das investidas das controladas.

(iii) Refere-se a adiantamento para futuro aumento de capital que será adicionado ao capital social da controlada no decorrer do exercício de 2023.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Investimentos--Continuação

8.4. Movimentação dos investimentos

	Controladora					31/12/2021
	31/12/2020	Adições (i)	Distribuição de dividendos	Reflexo AVJ (ii)	Equivalência Patrimonial	
SPE Parque Residencial Beira Rio Ltda.	2.394	-	-	-	292	2.686
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	7.779	-	-	-	344	8.123
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	18.542	-	-	(553)	10.660	28.649
SPE Centro Empresarial das Américas Ltda.	5.583	9.678	-	(411)	478	15.328
SPE Jardim Cuiabá Emp. Imobiliário Ltda.	11.639	-	(109)	(512)	831	11.849
SPE Verdão Emp. Imobiliário 01 Ltda.	6.081	-	-	-	245	6.326
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 03 Ltda.	770	-	-	-	-	770
Jardim das Américas Emp. Imobiliário Ltda.	4.504	-	-	-	(117)	4.387
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 01 Ltda.	6.510	-	(1.223)	(524)	826	5.589
SPE Duque de Caxias Emp. Imobiliário 02 Ltda.	5.318	-	(607)	-	586	5.297
SPE Presidente Marques Emp. Imobiliário Ltda.	4.244	-	(1.521)	-	(164)	2.559
Park Líbano Emp. Imobiliário Ltda.	5.961	-	(373)	-	(416)	5.172
Fernando Correia Investimentos e Participação Ltda.	(1.208)	7.561	-	-	(1)	6.352
SB Construção 03 Ltda.	1.117	-	-	-	4.490	5.607
Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda.	-	155.673	-	-	13.148	168.821
SM Empreendimentos Ltda.	-	289.652	-	-	16.488	306.140
	79.234	462.564	(3.833)	(2.000)	47.690	583.655

(i) A Empresa recebeu, em 2021, 100% das quotas relacionadas das empresas destacadas, através de integralização ao capital social de suas quotas, pelas Holdings São Benedito Participações Ltda. e Santo Antonio Participações Ltda. Esses valores correspondem basicamente à reserva de ajuste de avaliação patrimonial decorrente do valor justo das propriedades para investimento destas controladas.

(ii) Refere-se ao reflexo de ajuste de avaliação de ajuste de avaliação patrimonial das propriedades de investimentos.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimentos

Composto por imóveis residenciais, galpões e imóveis comerciais situados principalmente na cidade de Cuiabá, Mato Grosso, com intenção de renda por locação ou valorização da capital. São valorizados ao valor justo conforme mencionado na nota explicativa nº 3.8.

9.1. Composição das propriedades para investimentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis mantidos para locação	207.280	200.764	667.058	642.671
Imóveis mantidos para valorização	27.757	30.017	174.809	153.746
Total	235.037	230.781	841.867	796.417

Os ativos classificados como propriedade para investimento no valor de R\$ 235.037 e R\$ 841.867 (R\$ 230.781 e R\$ 796.417 em 31 de dezembro de 2021) se referem a salas comerciais e apartamentos residenciais os quais serão mantidos pela Empresa, conforme determina o CPC 28 – Propriedade para investimento, para os seguintes objetivos:

- Terrenos mantidos para futuro uso correntemente indeterminado;
- Edifícios que estejam desocupados, mas mantidos para serem arrendados sob um ou mais arrendamentos operacionais;

As propriedades para investimento são registradas a valor justo, que foi determinado com base em avaliações realizadas por especialistas terceiros contratados pela Empresa.

9.2. Movimentação das propriedades para investimentos

	Controladora			
	31/12/2021	Reclassificação	Baixas	Atualização do valor justo
Imóveis mantidos para locação	200.764	3.400	(1.055)	4.171
Imóveis mantidos para valorização	30.017	(3.400)	-	1.140
Total	230.781	-	(1.055)	5.311

	Controladora			
	31/12/2020	Adições	Baixas	Atualização do valor justo
Imóveis mantidos para locação	200.492	-	(4.777)	5.049
Imóveis mantidos para valorização	29.091	2.610	(2.285)	601
Total	229.583	2.610	(7.062)	5.650

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Propriedades para investimentos--Continuação

9.3. Movimentação das propriedades para investimentos

Consolidado					
	31/12/2021	Reclassificação	Baixas	Atualização do valor justo	31/12/2022
Imóveis mantidos para locação	642.671	(19.661)	(15.738)	59.786	667.058
Imóveis mantidos para valorização	153.746	19.661	-	1.402	174.809
Total	796.417	-	(15.738)	61.188	841.867

Consolidado					
	31/12/2020	Adições	Baixas	Atualização do valor justo	31/12/2021
Imóveis mantidos para locação	334.864	318.420	(24.235)	13.622	642.671
Imóveis mantidos para valorização	40.605	127.908	(23.296)	8.529	153.746
Total	375.469	446.328	(47.531)	22.151	796.417

10. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fornecedores – serviços	3.233	1.971	18.415	7.095
	3.233	1.971	18.415	7.095

11. Empréstimos e financiamentos

11.1. Composição dos empréstimos e financiamentos

	Taxa %	Índice	Vencimento	Controladora		Consolidado	
				31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Capital de giro							
BTG Pactual	0,50% a.m.	CDI	25/04/2024	25.278	38.656	25.281	38.656
Bradesco	0,44% a.m.	CDI	27/12/2023	7.996	12.780	7.997	12.781
Caixa Econômica	0,32% a.m.	CDI	18/10/2025	4.248	-	4.248	-
Caixa Econômica	0,32% a.m.	CDI	28/11/2025	3.322	-	3.322	-
Caixa Econômica	0,32% a.m.	CDI	01/12/2025	2.384	-	2.384	-
Banco Pine	0,55% a.m.	CDI	30/11/2024	-	-	4.188	6.077
Financiamentos							
Caixa Econômica	0,31% a.m.	CDI	28/02/2025	-	-	27.642	16.017
Caixa Econômica Federal	0,71% a.m.	TR		-	-	3.514	-
Caixa Econômica Federal	0,71% a.m.	TR		-	-	24.586	-
BrPartners / ISEC	0,32% a.m.	CDI	11/12/2025	10.048	-	10.048	-
CRI - Locação BBD1	0,33% a.m.	CDI	01/03/2036	58.466	63.420	58.466	63.420
CRI - Locação BBD2	0,22% a.m.	IPCA	01/03/2036	65.835	61.772	65.835	61.772
Total				177.577	176.628	237.511	198.723
Circulante				68.951	22.576	68.954	24.466
Não circulante				108.626	154.052	168.557	174.257

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.2. Movimentação dos empréstimos e financiamentos

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2020	102.060	118.538
Captação	157.401	193.990
Pagamento de principal e juros	(97.550)	(131.103)
Juros provisionados	14.717	17.298
Saldo em 31/12/2021	176.628	198.722
Captação	47.967	91.292
Pagamento de principal e juros	(75.095)	(82.788)
Juros provisionados	28.077	30.284
Saldo em 31/12/2022	177.577	237.511

11.3. Cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	22.576	-	24.466
2023	68.951	26.465	68.954	46.670
2024	8.100	18.886	68.030	18.886
2025	8.100	11.685	8.100	11.685
2026 a 2036	92.426	97.016	92.427	97.015
Total	177.577	176.628	237.511	198.722

11.4. Garantias e obrigações restritivas ("covenants")

Os empréstimos e financiamentos do Grupo são garantidos por: (i) aval e (ii) alienação fiduciária de bens financiados e (iii) aplicações financeiras.

A Empresa e suas controladas tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos e financiamentos que se referem às várias obrigações que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como:

- Não ter alterações significativas na composição societária sem aval prévio da instituição financeira;
- Cumprimento dos pagamentos previstos em contrato;
- Manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos;
- Garantia da integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros;
- Não interrupção das atividades; falência ou insolvência;
- Prestação de informações nos prazos solicitados nos contratos;

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Empréstimos e financiamentos--Continuação

11.4. Garantias e obrigações restritivas ("covenants")--Continuação

- Não ter alterações significativas no projeto sem anuência do agente financeiro;
- Não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro.

A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros para dar como vencido antecipadamente os contratos.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Empresa e suas controladas estão atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos e financiamentos.

12. Parcelamentos de tributos

Parcelamento especial de débitos tributários junto à Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional com prazo de 60 a 120 meses.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Parcelamentos Simplificado - Federal	2.384	2.237	18.854	17.696
Parcelamentos Simplificado - Estadual	-	-	19	-
Parcelamentos Simplificado - Municipal	570	-	570	-
Total	2.954	2.237	19.443	17.696
Circulante	742	516	3.920	3.430
Não circulante	2.212	1.721	15.523	14.266

12.1 Cronograma de vencimento dos parcelamentos

Ano de Vencimento	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2022	-	3.430
2023	3.901	3.252
2024	3.573	3.029
2025	3.328	2.673
2026	2.936	2.157
2027	2.370	1.822
2028	3.335	1.333
Total	19.443	17.696

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13. Adiantamentos de clientes

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Valores recebidos por venda de empreendimentos: Demais antecipações	7.774	3.152
	7.774	3.152
Circulante	2.558	3.152
Não circulante	5.216	-

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica "Adiantamentos de clientes", classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros

14. Contas a pagar por aquisição de imóveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Adiantamentos por permuta com terrenos	803	849	39.797	16.224
	803	849	39.797	16.224
Circulante	-	-	11.155	-
Não circulante	803	849	28.642	16.224

Os saldos de contas a pagar por aquisição de imóveis é decorrente de adiantamentos por permutas físicas que se referem a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato. Os contratos de permuta física possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Empresa, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas.

15. Provisão para manutenção de imóveis

A Empresa e suas controladas oferecem garantia para seus clientes na venda de seus imóveis em cumprimento à legislação brasileira. Essas garantias possuem características específicas de acordo com determinados itens e são prestadas por exercícios que variam até cinco anos após a conclusão da obra. As informações sobre políticas contábeis da Empresa relacionada ao tema são fornecidas na nota 3.1.

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Provisão para garantia de obras	1.778	2.289
	1.778	2.289

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

15. Provisão para manutenção de imóveis--Continuação

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Provisão para garantia de obra
Em dezembro de 2020	2.006
Adições	283
Reversões	-
Pagamentos	-
Em dezembro de 2021	2.289
Adições	668
Baixas	-
Pagamentos	(1.179)
Em dezembro de 2022	1.778

16. Provisões para demandas judiciais

A Empresa e suas controladas são parte em ações judiciais e processos administrativos perante tribunais e órgãos governamentais, oriundos do curso normal de suas operações, envolvendo questões de natureza cíveis e fiscais. As provisões para demandas judiciais são determinadas com base em análise de ações em curso, autuações e avaliações de risco onde os prognósticos de perda são considerados prováveis pela Administração e pelos consultores jurídicos da Empresa.

a) Perdas prováveis

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisões cíveis	-	59	338	661
Provisões trabalhistas	-	312	-	585
Total	-	371	338	1.246

b) Movimentação das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

	Controladora			Consolidado		
	Cível	Trabalhista	Total	Cível	Trabalhista	Total
Saldo em 31/12/2020	272	-	272	770	149	919
Constituição	-	312	312	-	436	436
Reversão	(213)	-	(213)	(109)	-	(109)
Pagamentos	-	-	-	-	-	-
Saldo em 31/12/2021	59	312	371	661	585	1.246
Constituição	57	-	57	89	-	89
Reversão	(116)	(310)	(426)	(259)	(316)	(575)
Pagamentos	-	(2)	(2)	(153)	(269)	(422)
Saldo em 31/12/2022	-	-	-	338	-	338

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Provisões para demandas judiciais--Continuação

c) Perdas possíveis

Adicionalmente os processos de natureza cível avaliados pelos consultores jurídicos como de risco de perda possível e, consequentemente não provisionados podem ser resumidos da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Provisões Cíveis	-	-	689	868
Provisões Trabalhistas	-	-	438	696
Total	-	-	1.127	1.564

17. Tributos diferidos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Tributos diferidos propriedade para investimentos (i)	13.296	13.001	55.261	46.522
Tributos diferidos sobre contas a receber (ii)	77	444	5.787	9.171
Total	13.373	13.445	61.048	55.693

(i) Referem-se aos tributos diferidos incidentes sobre o ajuste a valor justo das propriedades para investimentos.

(ii) Referem-se a tributos diferidos sobre a diferença temporária entre a receita contábil de venda de unidades imobiliárias e a apuração pelo regime de caixa.

18. Patrimônio líquido

18.a) Composição do capital social

O capital social, subscrito e integralizado em 31 de dezembro de 2022 e 2021, é composto por quotas, de R\$1,00 (um real) cada, distribuídas na seguinte proporção:

	%	31/12/2022	31/12/2021
Santo Antônio Participações Ltda.	50%	50.150	50.000
São Benedito Participações Ltda.	50%	50.150	50.000
	100%	100.300	100.000

Em 16 de agosto de 2022, através da 8ª alteração e consolidação do contrato social da Empresa, as sócias Santo Antônio Participações Ltda. e São Benedito Participações Ltda. realizaram o aumento de capital no valor de R\$ 300 correspondentes a 300.000 quotas de R\$ 1,00 (um real) cada, decorrentes da participação que possuem na sociedade empresária São Benedito Urbanismo Ltda.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

18. Patrimônio líquido--Continuação

18.b) Destinação dos lucros

Dos lucros totais apurados, a Administração faz a destinação, de acordo com o Contrato Social da Empresa, facultativa para constituição de reservas ou distribuição aos sócios mediante proporcionalidade no capital social. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram distribuídos lucros na seguinte proporção:

	31/12/2022	31/12/2021
Santo Antônio Participações Ltda.	17.939	44.780
São Benedito Participações Ltda.	17.939	44.780
	35.878	89.560

Conforme descrito na nota explicativa n. 8, na rubrica de lucros acumulados, contempla o valor de R\$ 330.619 correspondente à reserva de ajuste de avaliação patrimonial decorrente do valor justo das propriedades para investimento das controladas Imobiliária e Construtora São Benedito Ltda. e SM Empreendimentos Ltda. que foram aportadas ao patrimônio líquido da Empresa durante o exercício de 2021.

18.c) Reserva de ajustes de avaliação patrimonial – valor justo

	31/12/2022	31/12/2021
Ajuste e valor justo de propriedades para investimentos	170.901	178.920
Impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo	(11.502)	(12.524)
	159.399	166.396

Movimentação dos ajustes de avaliação patrimonial:

	31/12/2022	31/12/2021
Saldo inicial	166.396	174.347
Ajuste e valor justo de propriedades para investimentos	(7.524)	(8.549)
Impostos diferidos sobre o ajuste a valor justo	527	598
Saldo final	159.399	166.396

Refere-se ao ajuste reflexo do acréscimo em propriedade para investimento decorrente da avaliação ao valor justo das investidas em conformidade com o CPC 28 - Propriedade para investimento, com base em avaliações efetuadas por avaliador independente, registrado no saldo de 31 de dezembro de 2012. Sobre o montante, foi constituído no passivo não circulante, os impostos de renda e contribuição social diferidos na alíquota de 6,73% referente à avaliação do valor justo dos ativos da Controladora.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Receita operacional líquida

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita				
Receita de locação de Imóveis	2.663	1.880	8.698	5.495
Receita venda de imóveis	1.305	8.110	224.585	84.165
Receita prestação de serviços	-	4	-	134
Receita de revenda de imóveis	-	880	-	3.194
Total receita bruta	3.968	10.874	233.283	92.988
Distratos de vendas	-	-	(6.013)	(2.095)
Descontos	(223)	(51)	(230)	(67)
(-) Ajuste a valor presente	(13)	-	(5.967)	-
(-) PIS	(36)	(87)	(468)	(229)
(-) COFINS	(178)	(397)	(2.172)	(1.058)
(-) RET	(1)	(57)	(3.122)	(1.249)
Total das deduções	(451)	(592)	(17.972)	(4.698)
Receita operacional líquida	3.517	10.282	215.311	88.290

19.1 Resultado da venda de imóveis a apropriar

A Empresa adota os procedimentos e normas estabelecidas descritas na nota 3.1 para registro contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em função das práticas adotadas, os saldos de custos orçados das unidades em construção vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar não estão refletidos nas demonstrações financeiras.

Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber de clientes (respectivamente ao empreendimento), bem como os valores recebidos de clientes, cujas vendas estejam sob cláusula suspensiva estão registrados como adiantamentos de clientes.

O resultado a apropriar não refletido nas demonstrações financeiras é:

	Consolidado
	31/12/2022
Receita de vendas a apropriar	194.012
Custo de vendas a apropriar	(131.592)
(=) Resultado bruto a apropriar	62.420
Lucro bruto %	32%

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo de imóveis vendidos	(171)	(1.220)	(98.221)	(30.632)
Custo de locação de imóveis	(84)	(749)	(1.350)	(749)
	(255)	(1.969)	(99.571)	(31.381)

21. Despesas gerais e administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Despesas com depreciações e amortizações	(542)	(1.867)	(1.293)	(2.378)
Baixa de direito de uso de arrendamentos	(2.846)	-	(2.846)	-
Despesas com manutenção e conservação	(1.412)	(1.225)	(2.572)	(2.849)
Despesas com veículos e transportes	(1.257)	(745)	(1.317)	(876)
Despesas tributárias	(1.231)	(1.054)	(1.853)	(2.245)
Salários e ordenados	(1.350)	(848)	(2.258)	(3.701)
Serviços pessoa jurídica	(1.053)	(2.639)	(1.664)	(4.490)
Impostos e taxas	(267)	(1.044)	(1.051)	(1.369)
Despesas com correspondências e fretes	(64)	(204)	(85)	(263)
Provisão para perda esperada	-	(867)	(910)	(2.131)
Provisão para perda demais débitos	(1.344)	-	(1.345)	-
Provisão para demandas judiciais	369	(99)	486	(326)
	(10.997)	(10.592)	(16.708)	(20.628)

22. Resultado financeiro, líquido

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	1.180	6.052	2.261	7.070
Juros auferidos	-	-	1	1.452
Descontos obtidos	20	50	301	181
Total das receitas financeiras	1.200	6.102	2.563	8.703
Despesas financeiras				
Despesas bancárias	(2.491)	(8.376)	(3.972)	(9.207)
Juros sobre empréstimos	(28.077)	(14.717)	(30.284)	(17.298)
Juros e multas	(1.443)	(1.013)	(5.084)	(1.071)
Outras despesas financeiras	(45)	-	(55)	(48)
Total das despesas financeiras	(32.056)	(24.106)	(39.395)	(27.624)
Resultado financeiro, líquido	(30.856)	(18.004)	(36.832)	(18.921)

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

23. Imposto de renda e contribuição social

	Consolidado	
	2022	2021
Receita de incorporação imobiliária líquida de ajuste a valor Presente (AVP), distrato e permuta	212.605	82.070
Receita com permutas *	(47.862)	-
(%) Alíquota combinada sobre vendas imóveis (RET)	1,92%	1,92%
Imposto de renda e contribuição social	3.117	1.366
Receita de aluguel	8.698	5.495
Presunção	32%	32%
Base de cálculo do lucro presumido	2.783	1.758
Alíquota	15%	15%
Imposto apurado	418	264
Imposto adicional – 10%	89	17
IR presumido	507	281
Alíquota - CSLL	9%	9%
CSLL Presumido	251	158
IRPJ e CSLL Lucro presumido	757	439
Ajuste a valor justo de propriedade – Resultado**	61.188	22.151
(%) Alíquota combinada sobre vendas imóveis (RET)	3%	3%
Imposto de renda e contribuição social - diferido	1.836	665
Diferido	3.745	1.659
Corrente	1.966	810

* Valor referente a receita permutas imobiliárias que foram reconhecidas no período e que não tiveram incidência de impostos e contribuições;

** Valor referente à apuração de alíquota de IRPJ e CSLL sobre o valor justo de propriedade para investimentos.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros

24.1. Considerações gerais e políticas

A Empresa e suas investidas operam com diversos instrumentos financeiros, não incluindo derivativos, todos registrados em contas patrimoniais, com destaque para caixa e equivalentes, aplicações financeiras, contas a receber, partes relacionadas, obrigações com terceiros, fornecedores e empréstimos e financiamentos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- (i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;
- (ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os saldos de contas a receber são mantidos a valor presente/custo amortizado;
- (iii) Fornecedores: valores mensurados a custo amortizado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- (iv) Partes relacionadas: os valores das obrigações com partes relacionadas são mensurados ao custo amortizado;
- (v) Empréstimos e financiamentos: o valor dos empréstimos e financiamentos não diferem dos valores apresentados nas demonstrações financeiras. Os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- (vi) Instrumentos derivativos: a Empresa e suas investidas não participam em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

24.2. Classificação dos instrumentos financeiros

A tabela a seguir apresenta os valores contábeis e os valores justos dos ativos e passivos financeiros, incluindo os seus níveis na hierarquia do valor justo. Não inclui informações sobre o valor justo dos ativos e passivos financeiros não mensurados ao valor justo, se o valor contábil é uma aproximação razoável do valor justo.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.2. Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os instrumentos financeiros estavam assim resumidos e classificados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos financeiros				
Custo amortizado:				
Caixa e bancos	249	1.734	5.271	3.356
Contas a receber	1.299	5.373	141.553	87.358
Depósitos judiciais	-	-	4	13
Partes relacionadas	9.363	53.019	13.382	43.143
Outros ativos	2.175	345	7.463	4.911
Valor justo – nível 2:				
Aplicações financeiras	12.394	20.643	12.462	20.695
Aplicações financeiras - não circulante	5.210	-	5.210	-
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	(3.233)	(1.971)	(18.415)	(7.095)
Empréstimos e financiamentos	(177.577)	(176.628)	(237.511)	(198.723)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(803)	(849)	(39.797)	(16.224)
Adiantamentos de clientes	-	-	(7.774)	(3.152)
Parcelamentos de tributos	(2.954)	(2.237)	(19.443)	(17.696)
Outros passivos	(152)	(58)	(4.709)	(5.335)

24.3. Gestão de risco financeiro

a) Fatores de risco financeiro

As atividades da Empresa e suas controladas, podem expô-las a diversos riscos financeiros: risco de mercado, risco de crédito e risco de liquidez. A gestão de risco concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro, utilizando, quando necessário, instrumentos financeiros derivativos para proteger certas exposições a risco.

A gestão de risco é realizada pela Administração que identifica, avalia e contrata instrumentos financeiros com o intuito de protegê-la contra eventuais riscos financeiros, principalmente decorrentes de taxas de juros.

b) Risco de mercado

A Empresa e suas controladas está exposto a riscos de decorrentes das atividades de seus negócios. Esses riscos envolvem principalmente a possibilidade de flutuações na taxa de juros.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.3. Gestão de risco financeiro--Continuação

c) Risco de crédito

O risco de crédito decorre de caixa e equivalentes de caixa, depósitos em bancos e outras instituições financeiras, bem como de exposições de crédito a clientes promitentes compradores de unidades imobiliárias cujo financiamento com a instituição financeira ainda não ocorreu e também de clientes de locação de imóveis.

d) Risco de liquidez

A gestão prudente do risco de liquidez implica manter caixa, títulos e valores mobiliários suficientes, disponibilidades de captação por meio de linhas de crédito compromissadas e capacidade de liquidar posições de mercado. Em virtude da natureza dinâmica dos negócios do Grupo e de suas controladas, a tesouraria mantém flexibilidade na captação mediante a manutenção de linhas de crédito compromissadas.

A Administração monitora o nível de liquidez consolidado do Grupo, considerando o fluxo de caixa esperado em contrapartida às linhas de crédito não utilizadas, a caixa e equivalentes de caixa. Além disso, a política de gestão de liquidez envolve a projeção de fluxos de caixa e a consideração do nível de ativos líquidos necessários para alcançar essas projeções, o monitoramento dos índices de liquidez do balanço patrimonial em relação às exigências reguladoras internas e externas, a manutenção de planos de financiamento de dívida e alocação equilibrada do caixa em bancos parceiros de primeira linha.

e) Risco de taxa de juros

A Empresa e suas controladas estão expostas a taxas de juros flutuantes vinculadas ao “Certificado de Depósito Interbancário (CDI)” e IPCA, relativas a aplicações financeiras e empréstimos e financiamentos em reais, para os quais realizou análise de sensibilidade, conforme descrito abaixo. Como estratégia de gerenciamento do risco de taxa de juros, a Administração mantém contínuo monitoramento do CDI e do IPCA, com o propósito de, se necessário, ajustar as taxas de financiamento aos clientes para mitigar estas flutuações.

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação

31 de dezembro de 2022

(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

24. Instrumentos financeiros--Continuação

24.3. Gestão de risco financeiro--Continuação

c) Risco de taxa de juros

Em 31 de dezembro de 2022, a análise de sensibilidade foi determinada considerando um cenário provável e cenários com aumentos de 25% e 50% nas taxas de juros esperadas. O cenário provável e de aumento nas taxas de juros foi mensurado utilizando-se taxas de juros futuros divulgadas pela Anbima e B3. Os efeitos esperados das despesas com juros líquidas de receitas financeiras das aplicações financeiras para os próximos 12 meses são como segue:

	Controladora		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI*	17.604	17.604	17.604
Taxa sujeita à variação	13,65%	10,24%	6,83%
Receita financeira projetada	2.403	1.802	1.201
Variação - R\$	-	(601)	(1.202)
Empréstimos – CDI*	111.742	111.742	111.742
Taxa sujeita à variação	13,65%	17,06%	20,48%
Despesa financeira projetada	(15.253)	(19.066)	(22.879)
Variação - R\$	-	(3.813)	(7.626)
Empréstimos – IPCA**	65.835	65.835	65.835
Taxa sujeita à variação	6,65%	8,31%	9,98%
Despesa financeira projetada	(4.378)	(5.473)	(6.567)
Variação - R\$	-	(1.095)	(2.189)
	Consolidado		
	Cenário Provável I	Cenário II	Cenário III
Aplicações – CDI*	17.672	17.672	17.672
Taxa sujeita à variação	13,65%	10,24%	6,83%
Receita financeira projetada	2.412	1.809	1.206
Variação - R\$	-	(603)	(1.206)
Empréstimos – CDI*	143.576	143.576	143.576
Taxa sujeita à variação	13,65%	17,06%	20,48%
Despesa financeira projetada	(19.598)	(24.498)	(29.397)
Variação - R\$	-	(4.900)	(9.799)
Empréstimos – IPCA**	65.835	65.835	65.835
Taxa sujeita à variação	6,65%	8,31%	9,98%
Despesa financeira projetada	(4.378)	(5.473)	(6.567)
Variação - R\$	-	(1.095)	(2.189)

(*) Informações retiradas do site da Anbima

(**) Informações retiradas do site da B3

MTM Construções Ltda.

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais e consolidadas--Continuação
31 de dezembro de 2022
(Valores expressos milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

25. Cobertura de seguros

A Empresa e suas controladas dispõem de seguro patrimonial e de cobertura de riscos de engenharia entendidos pela Administração como suficientes para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento. A cobertura de seguros, por natureza e por Empresa em 31 de dezembro de 2022 é composta conforme quadro abaixo:

Empresa	Risco assegurado	Valor do risco segurado	Vigência
SB Construção e Incorporação 01 Ltda.	Riscos de Engenharia	50.000	2022 a 2023
SB Construtora 03 Ltda.	Riscos de Engenharia	180.000	2021 a 2025
SB Construção e Incorporação 02 Ltda.	Riscos de Engenharia	220.300	2022 a 2027
SM Empreendimentos Ltda.	Riscos de Engenharia	140.000	2022 a 2026
		590.300	

26. Eventos subsequentes

Em 05 de maio de 2023, através da 9ª alteração do contrato social da Empresa, os sócios resolvem, em comum acordo e na melhor forma de direito, transformar a Empresa em uma sociedade anônima de capital fechado, mantendo a mestra estrutura societária, mesmo objeto, mesmo capital social e as mesmas quotas de capital para cada acionista.

A sociedade passará a ter a denominação de São Benedito S.A. e será regida pelos preceitos contidos na Lei 6.404/76 e por seu Estatuto Social ora aprovado.



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS,
DA 510ª (QUINGENTÉSIMA DÉCIMA) EMISSÃO, EM SÉRIE ÚNICA, DA

OPEA SECURITIZADORA S.A.

lastreados em créditos imobiliários devidos pela

SÃO BENEDITO S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS

