

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM ATÉ 2 (DUAS) SÉRIES, DA 190ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA



Opea Securitizadora S.A.

Companhia Securitizadora - CVM n.º 477, na Categoria S1
CNPJ n.º 02.773.542/0001-22

Rua Hungria 1240, 1º andar, conjuntos 12, 13 e 14, CEP 01455-000, São Paulo, SP

LASTREADOS EM DEBÊNTURES PRIVADAS EMITIDAS PELA



Votorantim Cimentos S.A.

Companhia Aberta - CVM n.º 27189

CNPJ n.º 01.637.895/0001-32

Rua Gomes de Carvalho 1996, 12º andar, conjunto 122

CEP 04547-006, São Paulo, SP

e

Votorantim Cimentos N/NE S.A.

CNPJ n.º 10.656.452/0001-80

Rua Madre de Deus 27, 7º andar

CEP 50030-110, Recife, PE

no montante inicial de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais)

Código ISIN dos CRI da Primeira Série: BRRBRACRIJ5

Código ISIN dos CRI da Segunda Série: BRRBRACRIKN2

Classificação de risco preliminar da emissão dos CRI realizada pela Fitch Rating Brasil Ltda., em 14 de novembro de 2023: AAA(EXP)s(bra)

O Registro da Oferta dos CRI da Primeira Série e dos CRI da Segunda Série a ser concedido após o resultado do Procedimento Bookbuilding.

A OPEA SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a CVM (conforme definido abaixo), sob o n.º 477, na categoria S1, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria 1240, 1º andar, conjunto 12, CEP 01455-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 12.130.744/0001-00, com estatuto social registrado na JUCESP (conforme definido abaixo) sob o NIRE 35300157648 ("Emissora" ou "Securitizadora") está realizando a sua 190ª (centésima nonagésima) emissão de, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI (conforme definido abaixo), podendo ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("CRI Adicionais"), que somente poderão ser emitidos pela Securitizadora em comum acordo com os Coordenadores da Oferta e as Devedoras após a conclusão do Procedimento de Bookbuilding ("Opção de Lote Adicional"), em até 2 (duas) séries, no sistema de vasos comunicantes, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida no Procedimento de Bookbuilding (conforme definido abaixo), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil real), perfazendo, na data de emissão dos CRI, qual seja 15 de dezembro de 2023 ("Data de Emissão"), o montante total de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem considerar os CRI Adicionais ("Valor Total da Emissão") ("Emissão"). A presente distribuição pública de CRI será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160 (conforme definido abaixo), e será realizada nos termos da referida resolução, bem como da Resolução CVM 60 (conforme definida abaixo), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"). A Oferta (conforme definido abaixo) será intermediada pela UBS BRASIL CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.819.125/0001-73 ("Coordenador Líder"), o BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.271.464/0073-93 ("Bradesco BBI"), o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários inscrita no CNPJ sob o n.º 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA") e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o n.º 90.400.888/0001-42 ("Santander"), e em conjunto com o Coordenador Líder, Banco BV, Bradesco BBI e Itaú BBA, "Coordenadores da Oferta"). Poderão ser convidadas, pelas Coordenadoras da Oferta, outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva, na qualidade de participantes ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores da Oferta, as "Instituições Participantes da Oferta").

Os CRI da Primeira Série serão lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Primeira Série (conforme definido neste Prospecto Preliminar) e das Debêntures VCNE da Primeira Série (conforme definido neste Prospecto Preliminar). Os CRI da Segunda Série serão lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Segunda Série (conforme definido neste Prospecto Preliminar) e das Debêntures VCNE da Segunda Série (conforme definido neste Prospecto Preliminar). Ainda, os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) serão representados por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária ("CCIs") emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (conforme definido abaixo).

Os CRI da Primeira Série têm prazo de vencimento de 3.653 (três mil, seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2033 ("Data de Vencimento da Primeira Série") e os CRI da Segunda Série têm prazo de vencimento de 4.385 (quatro mil trezentos e oitenta e cinco) dias, contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento da Segunda Série"), e em conjunto com a Data de Vencimento da Primeira Série, "Data de Vencimento dos CRI", ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e neste Prospecto Preliminar.

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA (conforme definido abaixo), administrado e operacionalizado pela B3 (conforme definido abaixo), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 (conforme definido abaixo), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série) não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) Taxa DI (conforme definido abaixo), apurada conforme a cotação indicativa do último preço verificado no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de Bookbuilding de contratos futuros com vencimento em janeiro de 2033, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/cotacoes), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definidos em Procedimento de Bookbuilding, limitado a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração da Primeira Série"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série subsequente (exclusive). A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização e deste Prospecto Preliminar. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga em 20 (vinte) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 17 de junho de 2024 e a última parcela devida em 17 de junho de 2034 e a última parcela devida na Data de Vencimento da Primeira Série, conforme indicado no Anexo V ao Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso) será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme definido neste Prospecto Preliminar até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso), conforme cálculo previsto no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série conforme aplicável) incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a ser definido no Procedimento de Bookbuilding, limitado ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding, acrescida exponencialmente de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 1"); ou (ii) 6,50000% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 2"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração da Segunda Série"), e em conjunto com a Remuneração da Primeira Série, "Remuneração"). A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização (conforme definido abaixo), e deste Prospecto Preliminar. A Remuneração da Segunda Série será paga em 24 (vinte e quatro) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 17 de junho de 2024 e a última parcela devida na Data de Vencimento da Segunda Série, conforme indicado no Anexo V ao Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "Dias Úteis" significa (i) com relação a qualquer obrigação pecuniária, qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil; e (ii) com relação a qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização, qualquer dia no qual haja expediente nos bancos comerciais na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.

Na forma do artigo 25 e seguintes da Lei n.º 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada ("Lei n.º 14.430"), foi instituído, por meio do Termo de Securitização, regime fiduciário pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado, incluindo todos os recursos nela depositados e as Aplicações Financeiras Permitidas; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) a Fiança; e (v) as respectivas garantias, bens ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, os quais serão destinados exclusivamente ao pagamento das obrigações relativas aos CRI e aos demais custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os termos do Termo de Securitização, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei n.º 14.430.

Será admitido o recebimento de reservas, no âmbito da Oferta, inclusive valores mínimos ou múltiplos, em data indicada neste Prospecto Preliminar e in vivo ao mercado, elaborados nos termos do artigo 57, parágrafo 3º da Resolução CVM 160 ("Aviso ao Mercado"), divulgado nesta data pela Emissora e pelos Coordenadores da Oferta, na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, para subscrição dos CRI.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A EMISSORA, OS CRI E A OFERTA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES DA OFERTA, ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E À CVM.

OS CRI NÃO SÃO QUALIFICADOS COMO "VERDE", "SOCIAL", "SUSTENTÁVEL" OU TERMOS CORRELATOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 37 A 65 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA OU DAS DEVEDORAS DO LASTRO DOS CRI. O OBJETO DA PRESENTE OFERTA ESTÁ EXPOSTO PRIMORDIALMENTE AO RISCO DE CRÉDITO DAS DEVEDORAS DAS DEBÊNTURES QUE COMPÕEM SEU LASTRO, UMA VEZ QUE FOI INSTITUÍDO REGIME FIDUCIÁRIO SOBRE OS CRI. A CVM NÃO REALIZA ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO PRELIMINAR NEM DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DOS CRI CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DO PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES DA OFERTA, DA B3 E DA CVM. É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS, A PARTIR DE 24 DE NOVEMBRO DE 2023. OS PEDIDOS DE RESERVA SÃO IRREVOGÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

DE ACORDO COM AS REGRAS E PROCEDIMENTOS PARA CLASSIFICAÇÃO DE CRI N.º 05, DE 6 DE MAIO DE 2021, DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), OS CRI SÃO CLASSIFICADOS COMO: (i) CATEGORIA: "CORPORATIVO"; (ii) CONCENTRAÇÃO: CONCENTRADO; (iii) TIPO DE SEGMENTO: "INDUSTRIAL"; e (iv) TIPO DE CONTRATO COM LASTRO: "CÉDULAS DE CRÉDITOS BANCÁRIOS OU VALORES MOBILIÁRIOS REPRESENTATIVOS DE DÍVIDA".

ESSA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARACTERÍSTICAS DESTA PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.



COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR JURÍDICO DOS COORDENADORES DA OFERTA

PINHEIRO GUIMARÃES

COORDENADORES DA OFERTA



ASSESSOR JURÍDICO DAS DEVEDORAS



A data do presente Prospecto Preliminar é 15 de novembro de 2023

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.	<u>ÍNDICE</u>	
1.	ÍNDICE	i
2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	6
2.1.	Breve descrição da Oferta.	6
2.2.	Apresentação da Emissora.	9
2.3.	Informações que a Emissora deseja destacar sobre os CRI em relação àquelas contidas no Termo de Securitização.	11
2.4.	Identificação do público-alvo.	13
2.5.	Valor Total da Emissão.	13
2.6.	Em relação a cada série, informar, caso aplicável:	13
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS	25
3.1.	Destinação dos Recursos pela Emissora.	25
3.2.	Destinação dos Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos.	25
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.	35
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.	35
3.5.	Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:	36
4.	FATORES DE RISCO	37
5.	CRONOGRAMA	66
5.1.	Cronograma tentativo da Oferta.	66
6.	COMPOSIÇÃO DO CAPITAL SOCIAL E CAPITALIZAÇÃO DA SECURITIZADORA REGISTRADA EM CATEGORIA S2.....	70
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).	70
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 d regime fiduciário.	70
7.	RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	71
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários.	71
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.	71
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.	71
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	73
8.1.	Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida.	73
8.2.	Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores.	73
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.	73

8.4. Regime de distribuição.	73
8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.	77
8.6. Formador de mercado.	79
8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver.	79
8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.	79
9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO	80
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 ofertado.	80
9.2. Informação e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.	80
9.3. Informação sobre eventual utilização de instrumentos derivativos que possam alterar os fluxos de pagamento previstos para os titulares dos valores mobiliários ofertados.	80
9.4. Política de investimento, discriminando inclusive os métodos e critérios utilizados para seleção dos ativos.	80
10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS.....	81
10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:	81
10.2. Descrição da 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.	84
10.3. Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados;	84
10.4. Descrição dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito.	84
10.5. Procedimento de cobrança e pagamento, abrangendo o agente responsável pela cobrança, a periodicidade e condições de pagamento.	85
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.	86
10.7. Se as informações requeridas no item 10.6 supra não forem de conhecimento da Emissora ou dos Coordenadores, 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 Emissora e os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.	87
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.	87
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.	87
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:	94
10.11. Informação sobre taxas de desconto praticadas pela Emissora na aquisição dos direitos creditórios	95
11. INFORMAÇÕES SOBRE ORIGINADORES.....	96
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 Emissora, 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.96

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, 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 n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei n.º 6.404"), 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.96

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORAS OU COOBRIGADOS97

12.1. Principais características homogêneas das Devedoras dos direitos creditórios.97

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.97

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 n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.102

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. 102

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.111

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES132

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS144

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos Coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.144

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados.149

15. DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS151

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.151

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

<i>securitizadora, exceto quando a securitizadora não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.</i>	152
<i>15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei n.º 6.404, 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.</i>	152
<i>15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.</i>	152
<i>15.5. Estatuto social atualizado da securitizadora e das devedoras ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.</i>	153
<i>15.6. Termo de securitização de créditos.</i>	153
<i>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.</i>	153
16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	154
<i>16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.</i>	154
<i>16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.</i>	154
<i>16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;</i>	155
<i>16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.</i>	155
<i>16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.</i>	156
<i>16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.</i>	156
<i>16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.</i>	156
<i>16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM;</i>	156
<i>16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.</i>	157
<i>16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.</i>	157
17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	159
<i>17.1. Documentos e Informações anexos a este Prospecto Preliminar</i>	159
<i>17.2. Documentos e Informações Incorporados por referência a este Prospecto Preliminar</i>	160
<i>17.3. Informações adicionais das Devedoras</i>	160

ANEXOS

ANEXO I	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DA EMISSORA	169
ANEXO II	CÓPIA DO ESTATUTO SOCIAL VIGENTE DAS DEVEDORAS (VCSA E VCNNE).....	191
ANEXO III	CÓPIA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DA EMISSORA REALIZADA EM 7 DE AGOSTO DE 2023, CUJA ATA FOI REGISTRADA NA JUCESP SOB O N.º 340.626/23-9, EM SESSÃO DE 23 DE AGOSTO DE 2023 E PUBLICADA NO JORNAL "VALOR ECONÔMICO", COM DIVULGAÇÃO SIMULTÂNEA DA SUA ÍNTEGRA NA PÁGINA DO REFERIDO JORNAL NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, EM 1º DE SETEMBRO DE 2023.....	245
ANEXO IV	CÓPIA DA ATA DA RCA DA VCSA.....	267
ANEXO V	CÓPIA DA AGE DA VCNNE.....	281
ANEXO VI	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES VCSA.....	295
ANEXO VII	ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES VCNNE.....	415
ANEXO VIII	ESCRITURA DE EMISSÃO CCI.....	517
ANEXO IX	TERMO DE SECURITIZAÇÃO.....	569
ANEXO X	RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	835
ANEXO XI	CÓPIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA VCNNE RELATIVAS AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 E 2020.....	847
ANEXO XII	CÓPIA DAS DECLARAÇÕES DE COMPANHIA SECURITIZADORA E DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	1055
ANEXO XIII	CÓPIA DA DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	1059
ANEXO XIV	CÓPIA DA DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA.....	1063

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A PRESENTE SEÇÃO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O POTENCIAL INVESTIDOR DEVE LER CUIDADOSAMENTE E ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA VCSA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PRINCIPALMENTE AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 37 A 65 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

2.1. Breve descrição da Oferta.

Nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Emissora está realizando a sua 190ª (centésima nonagésima) emissão de, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI (conforme definido abaixo), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), perfazendo, na Data de Emissão, o montante total de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), em até 2 (duas) séries no sistema de vasos comunicantes. A quantidade de CRI a ser alocada em cada uma das séries será definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as duas séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI a ser alocada na outra série ("Sistema de Vasos Comunicantes"). O Valor Total da Emissão poderá ser acrescido dos CRI Adicionais, que somente poderão ser emitidos pela Emissora em comum acordo com os Coordenadores da Oferta e com as Devedoras após a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*. A presente distribuição pública de CRI será registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei de Mercado de Valores Mobiliários"), e será realizada nos termos da Resolução CVM 160, bem como da Resolução da CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta").

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários decorrentes de (i) 577.500 (quinhentas e setenta e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 15ª (décima quinta) emissão da Votorantim Cimentos S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, categoria A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho 1996, 12º andar, conjunto 122, CEP 04547-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.637.895/0001-32, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.3.0037055.4 ("VCSA"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja 15 de dezembro de 2023 ("Data de Emissão das Debêntures VCSA"), em até 2 (duas) séries, no Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a quantidade de Debêntures VCSA a ser alocada em cada série será definida no Procedimento de *Bookbuilding*, perfazendo o montante total de R\$577.500.000,00 (quinhentas e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão das Debêntures VCSA, nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 15ª (Décima Quinta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Votorantim Cimentos S.A.*" celebrada em 10 de novembro de 2023 entre a VCSA, a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de interveniente anuente ("Agente Fiduciário") ("Escritura de Emissão de Debêntures VCSA") ("Debêntures VCSA"); e (ii) 297.500 (duzentas e noventa e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 4ª (quarta) emissão de Votorantim Cimentos N/NE S.A., sociedade por ações sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, com sede na Cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Madre de Deus 27, 7º andar, CEP 50030-110, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.656.452/0001-80, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Pernambuco ("JUCEPE") sob o NIRE 26.3.0003163.9 ("VCNNE"), para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na data de emissão das debêntures, qual seja 15 de dezembro de 2023 ("Data de Emissão das Debêntures VCNNE") e, em conjunto com a Data de Emissão das Debêntures VCSA, "Data de Emissão das Debêntures", em até 2 (duas) séries, nos Sistema de Vasos Comunicantes, sendo que a quantidade de Debêntures VCNNE a ser alocada em cada série será definida no Procedimento de *Bookbuilding*, perfazendo o montante total de R\$297.500.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura*

da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia, com Garantia Adicional Fidejussória, em até 2 (duas) Séries, para Colocação Privada, da Votorantim Cimentos N/NE S.A.", celebrado em 10 de novembro de 2023 entre a VCNNE, a VCSA, na qualidade de fiadora, a Emissora e o Agente Fiduciário, na qualidade de interveniente anuente ("Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE" e, em conjunto com a Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE, "Escrituras de Emissão") ("Debêntures VCNNE" e, em conjunto com as Debêntures VCSA, "Debêntures"). O valor total da emissão das Debêntures poderá ser diminuído em até 115.500 (cento e quinze mil e quinhentas) Debêntures VCSA e 59.500 (cinquenta e nove mil e quinhentas) Debêntures VCNNE, proporcionalmente, mediante o cancelamento das Debêntures não colocadas, em razão do não exercício ou exercício parcial da Opção de Lote Adicional.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da 1ª (primeira) série ("CRI da Primeira Série") não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso) incidirão a Remuneração da Primeira Série. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula constante do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (duas) Séries, da 190ª Emissão da Opea Securitizadora S.A., Lastreados em Debêntures Privadas emitidas pela Votorantim Cimentos S.A. e Votorantim Cimentos N/NE S.A.", celebrado em 14 de novembro de 2023, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), e deste Prospecto Preliminar. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga em 20 (vinte) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 17 de junho de 2024 e a última parcela devida na Data de Vencimento da Primeira Série, conforme indicado no Anexo V ao Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar.

O Valor Nominal Unitário dos CRI da 2ª (segunda) Série ("CRI da Segunda Série") (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso) será atualizado pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de seu efetivo pagamento, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso), conforme cálculo previsto no Termo de Securitização. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado incidirão a Remuneração da Segunda Série. A Remuneração da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula constante do Termo de Securitização, e deste Prospecto Preliminar. A Remuneração da Segunda Série será paga em 24 (vinte e quatro) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 17 de junho de 2024 e a última parcela devida na Data de Vencimento da Segunda Série, conforme indicado no Anexo V ao Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar.

Ainda, os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Primeira Série serão representados por 1 (uma) CCI ("CCI VCSA – Primeira Série") ("Créditos Imobiliários VCSA – Primeira Série"), os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Segunda Série serão representados por 1 (uma) CCI ("CCI VCSA – Segunda Série") ("Créditos Imobiliários VCSA – Segunda Série"), os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures VCNNE da Primeira Série serão representados por 1 (uma) CCI ("CCI VCNNE – Primeira Série") ("Créditos Imobiliários VCNNE – Primeira Série"), os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Segunda Série serão representados por 1 (uma) CCI ("CCI VCNNE – Segunda Série") ("Créditos Imobiliários VCNNE – Segunda Série" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários – VCSA Primeira Série, Créditos Imobiliários – VCSA Segunda Série e os Créditos Imobiliários – VCNNE Primeira Série, "Créditos Imobiliários"), todas emitidas pela Securitizadora sob a forma escritural, nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural", celebrado em 13 de novembro de 2023, entre a Emissora 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 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88 ("Custodiante") ("Escritura de Emissão de CCI").

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar: (i) os CRI da Primeira Série têm prazo de vencimento de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2033 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e (ii) os CRI da Segunda Série têm prazo de vencimento de 4.385 (quatro mil trezentos e oitenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento da Segunda Série").

Os CRI serão depositados para (a) distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão –

Balcão B3 ("B3"), sendo a liquidação financeira realizada por meio da B3; e (b) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio da B3.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, (i) sobre os CRI; e (ii) em relação aos Créditos Imobiliários VCSA. Em relação aos Créditos Imobiliários VCNNE, a VCSA se obrigou, por meio da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE, solidariamente com a VCNNE, em caráter irrevogável e irretroatável, perante a Emissora, como fiadora, devedora solidária, principal pagadora e solidariamente (com a VCNNE) responsável por todas as Obrigações Garantidas VCNNE, renunciando expressamente aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 834, 835, 837 e 839 do Código Civil, e dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil, pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas VCNNE, nas datas previstas na Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE, independentemente de notificação, judicial ou extrajudicial, ou qualquer outra medida, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE ("Fiança").

Os CRI serão distribuídos mediante oferta pública de distribuição, em regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade dos CRI e em regime de melhores esforços de colocação com relação aos CRI Adicionais, conforme rito de registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei de Mercado de Valores Mobiliários, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, intermediada pelos Coordenadores da Oferta, com a participação de Participantes Especiais, destinada exclusivamente aos Investidores Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo).

Não será admitida a distribuição parcial dos CRI no âmbito da Oferta. Em caso de colocação apenas do Valor Inicial da Emissão no âmbito da Oferta, ou o exercício parcial da Opção do Lote Adicional, o eventual saldo de Debêntures correspondente à Opção de Lote Adicional serão canceladas pelas Devedoras, observado o disposto nas Escrituras de Emissão.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º e artigo 62, parágrafo único da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação e a definição, em conjunto com a Emissora e as Devedoras: (i) da taxa da remuneração aplicável aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Segunda Série e, conseqüentemente, da taxa para a remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série e das Debêntures VCSA da Segunda Série e da taxa para a remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série e das Debêntures VCNNE da Segunda Série, observada as Taxas Tetos aplicáveis; (ii) da realização da Emissão em série única ou em 2 (duas) séries e a emissão e da quantidade de CRI da Primeira Série e/ou CRI da Segunda Série e, conseqüentemente, da realização das Emissões de Debêntures em série única ou em 2 (duas) séries, e da emissão e a quantidade de Debêntures VCSA da Primeira Série, Debêntures VCSA da Segunda Série, Debêntures VCNNE da Primeira Série e/ou Debêntures VCNNE da Segunda Série; e (iii) da existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional e, conseqüentemente, do eventual cancelamento da quantidade de Debêntures VCSA e de Debêntures VCNNE equivalentes ("Procedimento de Bookbuilding").

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro será obtido de forma automática, após o encerramento do Procedimento de *Bookbuilding*, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160.

Para fins deste Prospecto Preliminar, "Documentos da Oferta" significa, em conjunto, (i) o Termo de Securitização; (ii) o Contrato de Distribuição; (iii) a Escritura de Emissão de Debêntures VCSA; (iv) a Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE; (v) os Boletins de Subscrição das Debêntures; (vi) a Escritura de Emissão de CCI; (vii) os Prospectos; (viii) a Lâmina; (ix) os Pedidos de Reserva; (x) o Aviso ao Mercado; (xi) o Anúncio de Início; (xii) o Anúncio de Encerramento; (xiii) os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores; (xiv) o material publicitário da Oferta; e (xv) quaisquer aditamentos aos documentos aqui mencionados.

2.2. *Apresentação da Emissora.*

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

A Emissora 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 9 de abril de 2021.

Em 9 de abril de 2021, a Yawara Brasil S.A., sociedade investida de um fundo gerido pelo grupo Jaguar Growth Partners, adquiriu a totalidade das ações de emissão da Emissora. Na mesma data, a denominação da Emissora foi alterada para RB SEC Companhia de Securitização. Por fim, em 7 de outubro de 2021, a Emissora teve sua denominação social alterada para Opea Securitizadora S.A, pela qual permanece até a presente data.

Até 30 de junho de 2023, a Emissora havia realizado 34 (trinta e quatro) emissões de certificados de recebíveis imobiliários e 9 (nove) emissões de certificado de recebíveis do agronegócio, e auferiu um resultado bruto de R\$6.470.000,00 (seis milhões, quatrocentos e setenta mil reais).

Número Total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora em Circulação. Em 30 de setembro de 2023, a Emissora possui, em circulação: (i) 624 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R\$ 57.508.679.065,12; e (ii) 131 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R\$ 23.389.933.993,45; e (iii) 22 emissões de debêntures no montante de R\$ 2.316.994.450,63;

Saldo Atualizado de Ofertas Públicas realizadas pela Emissora. Em 30 de setembro de 2023, o saldo atualizado das ofertas públicas em circulação da Emissora é R\$ 83.215.607.509,20.

Porcentagem de Ofertas Públicas emitidas com Patrimônio Separado. 100% (cem por cento) das ofertas de recebíveis imobiliários e de agronegócio da Emissora contam com a constituição do patrimônio separado.

Porcentagem de Ofertas Públicas emitidas com Coobrigação da Securitizadora. 0% (zero por cento) das ofertas de recebíveis imobiliários e de agronegócio da Emissora contam com a coobrigação da Emissora.

Patrimônio Líquido da Securitizadora. O patrimônio líquido da Emissora é R\$ 82.881.000,00 (oitenta e dois milhões, oitocentos e oitenta e um mil reais) em 30 de junho de 2023.

Pendências Judiciais. 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 dos itens 11.1, 11.2 e 11.4 e seguintes do Formulário de Referência da Emissora atualmente publicado na CVM, ressalvado, entretanto, que não há pendências judiciais e trabalhistas.

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

O conselho de administração da Emissora é composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão é unificado e tem a duração de 3 (três) anos, sendo permitida a reeleição. Não há regimento interno próprio, sendo suas atribuições definidas no estatuto social e na legislação aplicável. Compete ao conselho de administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Emissora, sem prejuízo de outras definidas por lei: (i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora; (ii) eleger e destituir os diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o estatuto social; (iii) fiscalizar a gestão dos diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Emissora, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos; (iv) convocar a assembleia geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria; (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do artigo 6º e respectivos parágrafos do estatuto social; (vii) escolher e destituir os auditores independentes; (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente; (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo; (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Emissora e a prestação de garantias e obrigações a terceiros; (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Emissora no capital social de

qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e (xii) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis sem a instituição de regime fiduciário e constituição de patrimônio separado.

A Emissora tem 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 Emissora e da Resolução CVM 60), 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 60) e 1 (um) diretor de distribuição (responsável pelas atividades de distribuição dos títulos de securitização de emissão da Emissora, nos termos da Resolução CVM 60). 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. Compete à diretoria as atribuições que a lei, o estatuto social e o conselho de administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Emissora, podendo o conselho de administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de diretoria. Os diretores desempenham suas funções de acordo com o objeto social da Emissora, com base no estatuto social e na legislação aplicável, sem regimento interno próprio, de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições do estatuto social e das resoluções das assembleias gerais de acionistas e do conselho de administração.

Cinco principais fatores de risco da Emissora. Os fatores de risco relativos à Emissora estão descritos no item "Riscos Relacionados à Emissora" da seção "Fatores de Risco" constante da página 53 deste Prospecto Preliminar. Os 5 (cinco) principais fatores de risco estão abaixo transcritos, cujas materialidades foram avaliadas com base na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso concretizado, nos termos da Resolução CVM 160:

1. A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras

Os CRI são lastreados pelas Debêntures, emitidas pelas Devedoras nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, representativas dos Crédito Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelas Devedoras, de suas obrigações assumidas nas Escrituras de Emissão de Debêntures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

2. 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, conseqüentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

3. *Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor.

4. *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*

O pagamento aos Titulares dos CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, o 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 prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do Patrimônio Separado, conforme deliberado em assembleia geral de Titulares dos CRI 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 Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média.

5. *Risco da não realização da carteira de ativos*

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior.

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

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

Os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição sob o regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade dos CRI, sem considerar os CRI Adicionais, e sob o regime de melhores esforços de colocação com relação aos CRI Adicionais, observadas as condições e plano de distribuição estabelecidos no Contrato de Distribuição.

A Emissora é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas em relação à Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Nos termos do artigo 4º das "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA", atualmente vigente, conforme emitido pela ANBIMA, os CRI são classificados como "Corporativos", "Concentrado", "Industrial", e "Cédulas de Créditos Bancários ou Valores Mobiliários Representativos de Dívida". **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as características dos CRI sujeitas a alterações.**

Nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º, do Anexo Normativo I à Resolução CVM 60, será possível haver uma concentração de mais de 20% (vinte por cento) por devedor ou coobrigado, tendo em vista que as Devedoras são entidades que têm suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à Data de Emissão dos CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e auditadas por auditor independente.

Duration dos CRI da Primeira Série. 6,16 anos.

Duration dos CRI da Segunda Série. 8,06 anos.

Quórum mínimo para as deliberações em assembleia de Titulares dos CRI. Exceto se de outra forma prevista no Termo de Securitização, as deliberações tomadas em assembleia geral de Titulares dos CRI serão tomadas pelos votos favoráveis de Titulares dos CRI, observados os seguintes quóruns:

- I. as alterações ou exclusões das cláusulas que versem sobre (a) Remuneração; (b) Datas de Pagamento da Remuneração; (c) Data de Vencimento; (d) valores, montantes e datas de amortização do principal dos CRI e pagamento da Remuneração; (e) amortização extraordinária, o resgate antecipado e a oferta de resgate antecipado dos CRI; (f) repactuação das Debêntures; (g) quóruns previstos neste Termo de Securitização; (h) Eventos de Inadimplemento; e (i) a Fiança (incluindo, mas não se limitando, a alteração da Fiadora e a liberação da Fiança) dependerão da aprovação dependerão de aprovação de, no mínimo, (x) 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (y) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares dos CRI em Circulação, em segunda convocação;
- II. as hipóteses de renúncia ou perdão temporário (*waiver*) ou da não declaração de vencimento antecipado das Debêntures e conseqüentemente dos CRI, na hipótese de ocorrência de um Evento de Inadimplemento dependerão da aprovação de, no mínimo, (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos Titulares dos CRI em Circulação presentes na assembleia geral de Titulares, desde que tal maioria represente, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação;
- III. deliberação sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, dependerão da aprovação da maioria dos Titulares presentes em referida assembleia geral de Titulares, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o quórum de deliberação requerido para a substituição da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado será correspondente a 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação; e
- IV. as demais deliberações serão tomadas, por (i) 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e (ii) maioria dos Titulares presentes na respectiva assembleia geral em segunda convocação, desde que tal maioria represente, pelo menos, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, em segunda convocação.

Data de Início da Rentabilidade. Para todos os fins e efeitos legais, a data de início da rentabilidade será a primeira Data de Integralização, conforme aplicável à cada Devedora e à cada série ("Data de Início da Rentabilidade").

2.4. Identificação do público-alvo.

Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimentos, ou quaisquer outros veículos de investimento que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários, desde que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido no artigo 12 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Qualificados") ("Público-Alvo").

2.5. Valor Total da Emissão.

O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), na Data de Emissão ("Valor Total da Emissão"), sem considerar os CRI Adicionais, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ou seja, em até R\$175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais), mediante o exercício, parcial ou total, da Opção de Lote Adicional.

2.6. Em relação a cada série, informar, caso aplicável:

a) Valor Nominal Unitário.

Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão dos CRI ("Valor Nominal Unitário").

b) Quantidade de CRI.

Serão emitidos, inicialmente, 700.000 (setecentos mil) CRI, observado os CRI Adicionais, que somente poderão ser emitidos pela Emissora em comum acordo com os Coordenadores da Oferta até a data de conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que a quantidade de CRI a ser alocada em cada série será definida conforme o Procedimento de *Bookbuilding*.

Nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, não será admitida distribuição parcial da Oferta. Em caso de colocação apenas do Valor Total da Emissão no âmbito da Oferta, o eventual saldo de Debêntures correspondente à Opção de Lote Adicional será cancelado pelas Devedoras, observado o disposto nas Escrituras de Emissão.

c) Opção de lote adicional.

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, a quantidade de CRI inicialmente ofertada (sem considerar os CRI Adicionais) poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 175.000 (cento e setenta e cinco mil) CRI adicionais, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados ("CRI Adicionais"), que somente poderão ser emitidas pela Emissora em comum acordo com os Coordenadores da Oferta e as Devedoras após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme exercício, total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("Opção de Lote Adicional"). A critério dos Coordenadores da Oferta e das Devedoras, conforme verificado pelo Procedimento de *Bookbuilding*, os CRI Adicionais poderão ser alocados como CRI da Primeira Série e/ou como CRI da Segunda Série

A quantidade total de CRI emitidos, considerados os CRI que venham a ser emitidos em razão do exercício da Opção de Lote Adicional, deverá corresponder a (i) 66,00% (sessenta e seis) por cento de Debêntures VCSA; e (ii) 34,00% (trinta e quatro) por cento de Debêntures VCNNE.

A oferta dos CRI oriundos do eventual exercício de Opção de Lote Adicional será conduzida pelos Coordenadores da Oferta sob o regime de melhores esforços de distribuição.

d) *Código ISIN.*

CRI da Primeira Série: BRRBRACRIJD5

CRI da Segunda Série: BRRBRACRIKN2

e) *Classificação de Risco dos CRI.*

A Securitizadora, às expensas das Devedoras, contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 01.813.375/0001-33 ("Agência de Classificação de Risco") para realizar a classificação de risco (*rating*) dos CRI, que atribuiu o *rating* preliminar de AAA(EXP)sf(bra) à Emissão dos CRI, em 14 de novembro de 2023, a qual será confirmada através da divulgação do *rating* definitivo, previamente ao registro da Oferta, sendo esta atualizada a cada período de 3 (três) meses, até a integral quitação dos CRI.

f) *Data de Emissão.*

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 15 de dezembro de 2023 ("Data de Emissão").

g) *Prazo e Data de Vencimento.*

Observado o disposto no Termo de Securitização, o prazo:

- I. dos CRI da Primeira Série será de 3.653 (três mil seiscentos e cinquenta e três) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de dezembro de 2033 ("Data de Vencimento da Primeira Série"); e
- II. dos CRI da Segunda Série será de 4.385 (quatro mil trezentos e oitenta e cinco) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 17 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento da Segunda Série").

h) *Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados de bolsa ou balcão.*

Os CRI serão depositados para (i) distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as distribuições e negociações liquidadas financeiramente na B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento").

i) *Juros remuneratórios e atualização monetária – índices e forma de cálculo.*

CRI da Primeira Série.

Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série. o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série) não será atualizado monetariamente.

Remuneração dos CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios prefixados 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 rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>), sendo certo que a Taxa DI, para os fins do Termo de Securitização, nunca será inferior a zero ("Taxa DI"), apurada conforme a cotação indicativa do último preço verificado no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* de contratos futuros com vencimento em janeiro de 2033, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/cotacoes), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definidos em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,60% (sessenta centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Taxa Teto da Primeira Série") ("Remuneração da Primeira Série") calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série subsequente (exclusive). A Remuneração da Primeira Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = V_{ne} \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

"J" = valor unitário da Remuneração da Primeira Série devida ao final do Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"V_{ne}" = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série), informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{FatorJuros} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right]$$

onde,

"*spread*" = taxa de *spread* informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*; e

"*DP*" = número de dias úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série, inclusive, a data de cálculo exclusive, sendo "*DP*" um número inteiro.

CRI da Segunda Série.

Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso) será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Aniversário imediatamente anterior até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso) ("Valor Nominal Unitário Atualizado"). A Atualização Monetária será calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, conforme a fórmula abaixo:

$$VN_a = VN_e \times C$$

Onde:

"*VNa*" = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"*VNe*" = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, ou seu saldo, conforme o caso, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"*C*" = fator da variação acumulada mensal do IPCA calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

"*k*" = número de ordem de NI_k , variando de 1 até *n*;

"*n*" = número total de números índices considerados na atualização, sendo "*n*" um número inteiro;

" NI_k " = valor do número-índice do IPCA apurado no mês anterior à Data de Aniversário caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês da Data de Aniversário (exemplo: para a primeira Data de Aniversário, que será no dia 15 de janeiro de 2024, será utilizado o número índice relativo ao mês de dezembro de 2023, divulgado em janeiro de 2024);

" NI_{k-1} " = valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês "*k*";

"*dup*" = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade e a data de cálculo, ou a última Data de Aniversário mensal, conforme o caso, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA, sendo "*dup*" um número inteiro; e

"*dut*" = número de Dias Úteis contidos entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "*dut*" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, no dia 15 de janeiro de 2024, "*dut*" será igual a 19 (dezenove) Dias Úteis.

Observações:

O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE.

A aplicação da Atualização Monetária incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajustes ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.

Considera-se como "Data de Aniversário" o dia 15 (quinze) de cada mês, e caso referida data não seja Dia Útil, ou não exista, o primeiro Dia Útil subsequente, conforme Anexo V ao Termo de Securitização.

Considera-se como mês de atualização o período mensal compreendido entre duas Datas de Aniversário consecutivas.

Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente.

$$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

O fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Caso o número-índice do IPCA referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_{k-1} \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

"NI_{kp}" = número-índice projetado do IPCA para o mês de atualização, calculado com casas decimais, com arredondamento;

"NI_{k-1}" = conforme definido acima; e

"Projeção" = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

Observações:

O número-índice projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre as Devedoras e a Securitizadora e/ou entre a Securitizadora e os Titulares quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável.

O número-índice do IPCA, bem como as projeções de variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator "C" será calculado até a Data de Pagamento da Amortização no respectivo mês de pagamento.

Remuneração dos CRI da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre ("Taxa Teto da Segunda Série") e, em conjunto com a Taxa Teto da Primeira Série, "Taxas Teto"): (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa

interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 1"); ou (ii) 6,5000% (seis inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Parâmetro 2") ("Remuneração da Segunda Série"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série subsequente (exclusive). A Remuneração da Segunda Série será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

"J" = valor dos juros remuneratórios devidos no final do i-ésimo Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

"VN_a" = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Fator Juros" = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fator\ Juros = \left[\frac{\left(\frac{spread}{100} \right)^{\frac{DP}{252}}}{100} \right]$$

Onde:

"taxa" = taxa de *spread* informada com 4 (quatro) casas decimais, a ser apurada no Procedimento de *Bookbuilding*; e

"DP" = número de Dias Úteis entre a Data de Início da Rentabilidade, no caso do Primeiro Período de Capitalização, ou da última Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo "DP" um número inteiro.

Para fins de cálculo da Remuneração, define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia: (i) no caso do primeiro Período de Capitalização, a partir da Data de Início da Rentabilidade e termina na respectiva primeira Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série; e (ii) no caso dos demais Períodos de Capitalização, na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série imediatamente anterior e termina na respectiva Data de Pagamento da Remuneração da respectiva série do respectivo período. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento da respectiva série ou a data do Resgate Antecipado dos CRI da respectiva série, conforme o caso.

Indisponibilidade do IPCA. No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 20 (vinte) Dias Úteis 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, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Securitizadora ou as Devedoras convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia geral de titulares das respectivas Debêntures da Segunda Série, conforme procedimento previsto nas Escrituras de Emissão de Debêntures, a qual terá como objeto a deliberação pela Securitizadora, de comum acordo com as Devedoras, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série.

j) *Pagamento da Remuneração – periodicidade e data de pagamentos.*

Sem prejuízo dos pagamentos de Resgate Antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, e neste Prospecto:

- I. a Remuneração da Primeira Série será paga em 20 (vinte) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 17 de junho de 2024 e a última parcela devida na Data de Vencimento da Primeira Série, conforme indicado no Anexo V ao Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração da Primeira Série"); e
- II. a Remuneração da Segunda Série será paga em 24 (vinte e quatro) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 17 de junho de 2024 e a última parcela devida na Data de Vencimento da Segunda Série, conforme indicado no Anexo V ao Termo de Securitização (cada uma dessas datas, uma "Data de Pagamento da Remuneração da Segunda Série ").

k) *Repactuação Programada.*

Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

l) *Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado – existência, datas e condições.*

Amortização do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado. Sem prejuízo da hipótese de Resgate Antecipado dos CRI:

- I. o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série será amortizado em uma única data, qual seja, na Data de Vencimento da Primeira Série; e
- II. o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de dezembro de 2033 e a terceira parcela devida na Data de Vencimento da Segunda Série, conforme as datas e percentuais indicados no Anexo V ao Termo de Securitização.

Amortização Extraordinária dos CRI. Não será admitida a amortização extraordinária dos CRI.

Resgate Antecipado dos CRI. A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado (i) da totalidade dos CRI da Segunda Série, caso ocorra o Resgate Antecipado Total das Debêntures Decorrente da Indisponibilidade do IPCA; (ii) da totalidade dos CRI, caso ocorra (a) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Decorrente de Alteração Tributária; ou (b) a ocorrência ou declaração, conforme o caso, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) dos CRI de titularidade dos Titulares que venham a aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures ("Resgate Antecipado dos CRI"), observado os termos e condições previstos na seção "Informações Sobre os Direitos Creditórios – 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" na página 87 deste Prospecto Preliminar.

Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. Os termos e condições dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures está previsto na seção "Informações Sobre os Direitos Creditórios – 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" na página 87 deste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações, veja os fatores de risco "Risco de resgate antecipado dos CRI" e "Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos" na seção "Fatores de Risco" na página 44 deste Prospecto Preliminar.

m) *Garantias – tipo, forma e descrição.*

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, (i) sobre os CRI; e (ii) em relação aos Créditos Imobiliários VCSA. Em relação aos Créditos Imobiliários VCNNE, foi constituída a Fiança.

n) *Lastro.*

Trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Debêntures emitidas nos termos das Escrituras de Emissão e representados integralmente pelas CCIs. Assim, os CRI da Primeira Série serão vinculados às Debêntures VCSA da Primeira Série e às Debêntures VCNNE da Primeira Série e os CRI da Segunda Série serão vinculados às Debêntures VCSA da Segunda Série e às Debêntures VCNNE da Segunda Série.

o) *Existência ou não de Regime Fiduciário.*

Na forma do artigo 25 e seguinte da Lei n.º 14.430, a Emissora institui, por meio do Termo de Securitização, regime fiduciário pela Emissora sobre (i) os Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado, incluindo todos os recursos nela depositados e as Aplicações Financeiras Permitidas; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) a Fiança; e (v) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima ("Regime Fiduciário"), os quais serão destinado exclusivamente ao pagamento das obrigações relativas aos CRI e aos demais custos de administração e de obrigações fiscais correlatas, observados os termos do Termo de Securitização, nos termos do artigo 27, inciso III da Lei n.º 14.430.

p) *Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado.*

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo (cada evento, um "Evento de Liquidação do Patrimônio Separado") ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, observado o disposto abaixo:

- I. pedido, por parte da Securitizadora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- II. (a) decretação de falência da Securitizadora; (b) pedido de autofalência formulado pela Securitizadora; (c) pedido de falência da Securitizadora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Securitizadora, independentemente do deferimento ou homologação do respectivo pedido; ou (e) qualquer evento similar ao disposto nas alíneas (a) a (d) acima em qualquer outra jurisdição envolvendo a Securitizadora;
- III. inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer de suas obrigações pecuniárias perante os Titulares previstas no Termo de Securitização, desde que tenha recebido os recursos e desde que imputável à Securitizadora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que em caso de obrigações pecuniárias, tal inadimplemento ou mora perdure por mais

de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data do inadimplemento, e desde que caso a mora não tenha sido comprovadamente ocasionada por falha ou indisponibilidade de outras partes envolvidas; e

- IV. condenação judicial da Securitizadora acerca do descumprimento da Legislação Socioambiental e da Legislação Anticorrupção, sendo que, nesta hipótese, não haverá a destituição automática da Securitizadora como administradora do Patrimônio Separado.

q) *Tratamento Tributário.*

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data do Termo de Securitização. Os titulares dos CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos 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. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

• Pessoas Físicas e Jurídicas residentes 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, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (i) até 180 dias: alíquota de 22,5% (vinte dois inteiros e cinco décimos por cento); (ii) de 181 a 360 dias: alíquota de 20% (vinte por cento); (iii) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e (iv) acima de 720 dias: alíquota de 15% (quinze por cento). Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033 e artigo 65 da Lei n.º 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.

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

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

Investidores pessoas jurídicas isentas e as optantes pelo Simples Nacional terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei n.º 8.981. As entidades imunes não sofrerão retenção de IRRF desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei n.º 8.981.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à dedução com o IRPJ apurado em cada período de apuração, nos termos do artigo 76, inciso I, da Lei n.º 8.981, e artigo 70, inciso I, da Instrução Normativa RFB 1.585).

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte, conforme as normas aplicáveis a cada caso.

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 tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento). A Lei n.º 14.183 alterou as alíquotas da CSLL aplicáveis às entidades financeiras e assemelhadas, (i) prevendo 15% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das de capitalização, distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedades de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo; e (ii) 20% a partir de 1º de janeiro de 2022, no caso dos bancos de qualquer espécie. As carteiras de fundos de investimentos, em regra (com exceção de fundos imobiliários), não estão sujeitas à tributação.

- *Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior*

Os investidores pessoa física residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida, que invistam em CRI no país também gozam da isenção prevista para as pessoas físicas nacionais, conforme artigo 55, II c/c artigo 85, §4º e 88 parágrafo único da Instrução Normativa RFB 1.585. Os rendimentos auferidos pelos demais investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN 4.373, estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. 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 as disposições da Resolução CMN 4.373 e que não estejam localizados em Jurisdição de Tributação Favorecida, como regra geral, são isentos de tributação. Investidores domiciliados em Jurisdição de Tributação Favorecida 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).

Conceitualmente, são entendidos como Jurisdição de Tributação Favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. Destaque-se, ainda, que a Portaria MF nº 488 reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota máxima para fins de classificação de determinada jurisdição como "Jurisdição de Tributação Favorecida", desde que referida jurisdição esteja alinhada com os padrões internacionais de transparência fiscal, nos termos definidos pela Receita Federal do Brasil na Instrução Normativa RFB 1.530 e mediante requerimento da jurisdição interessada. De todo modo, a despeito do conceito legal e das alterações trazidas pela Portaria MF nº 488, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037.

Não obstante, a Lei n.º 14.596 determina que são considerados "JTF" os países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) independentemente do cumprimento de qualquer condição. Referida lei entrará em vigor em 2024 (exceto para os contribuintes que optarem pela antecipação dos efeitos da Lei para 2023).

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

• Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Como regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (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 de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

• Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme estabelecido no Decreto n.º 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações e transações ocorridas após este eventual aumento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS

As contribuições ao PIS e à COFINS, em regra, incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante a estas contribuições, é importante mencionar que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas constitui, em regra, receita financeira.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa das contribuições ao PIS e à COFINS sujeitam-se às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente para fatos geradores ocorridos a partir de 1º de julho de 2015, conforme Decreto n.º 8.426. O Decreto n.º 11.322 instituiu alíquotas de 0,33% (PIS) e 2% (COFINS) a receitas financeiras, tendo sido imediatamente revogado pelo Decreto n.º 11.374, que retomou as alíquotas anteriores. Há uma controvérsia acerca da aplicabilidade da anterioridade nonagesimal à majoração promovida pelo Decreto n.º 11.374. Recomenda-se que os investidores analisem o tema junto aos seus assessores tributários.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, porém, tais receitas financeiras não estão, em regra, sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, em razão da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718 pela Lei nº 11.941, decorrente da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF. Recomenda-se aos investidores que analisem o tema junto aos seus assessores tributários.

É importante ressaltar que 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 certificados de recebíveis imobiliários 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.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

Atualmente, tramitam no Congresso projetos de Lei e de Emenda à Constituição que podem trazer significativas mudanças ao sistema tributário nacional. Caso sejam aprovados, as regras de tributação aqui descritas poderão

ser significativamente alteradas. Destaca-se a recente aprovação do Projeto de Emenda à Constituição n.º 45 pela Câmara dos Deputados. Referida proposta reforma a tributação brasileira do consumo, extinguindo, dentre outros tributos, o PIS e a COFINS e criando a Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS, o Imposto sobre Bens e Serviços - IBS e o Imposto Seletivo - IS. A proposta será agora analisada pelo Senado Federal e sua eventual conversão em emenda constitucional alterará significativamente os comentários acima.

Referido projeto ainda prevê que o Presidente da República deverá, no prazo de 180 dias contados da publicação da emenda constitucional resultante, enviar ao Congresso Nacional, projeto de lei complementar visando à reforma da tributação da renda. Tal projeto (e sua conversão em lei) também poderá impactar significativamente a tributação descrita nesta Cláusula.

r) *Outros direitos, vantagens e restrições.*

Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares dos CRI. Cada CRI corresponderá a um voto na assembleia geral de titulares de CRI.

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

No caso de suspensão e/ou cancelamento da Oferta, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta poderão, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação informando sobre a suspensão ou cancelamento, manifestar-se sobre eventual decisão por parte dos Investidores Qualificados de desistir da Oferta, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, com o direito da restituição integral dos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. Destinação dos Recursos pela Emissora.

Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora, em sua integralidade, para o pagamento do preço de integralização das Debêntures, conforme disposto no Termo de Securitização e nas Escrituras de Emissão das Debêntures.

3.2. Destinação dos Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos.

VCSA

Os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures VCSA serão destinados pela VCSA, observada a data limite prevista na Escritura de Emissão de Debêntures VCSA, em sua integralidade, exclusivamente para (a) o pagamento de gastos, custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures VCSA ("Imóveis Destinação VCSA") ("Destinação Futura VCSA"); e (b) o reembolso dos alugueis pagos pela VCSA no âmbito dos contratos de locação de determinados imóveis, já incorridos, sendo que tais imóveis estão identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures VCSA ("Imóveis Reembolso VCSA") e, em conjunto com os Imóveis Destinação VCSA, doravante referidos como "Imóveis Lastro VCSA") e tais contratos de locação estão identificados no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures VCSA ("Contratos de Locação VCSA"), incorridos pela VCSA desde 1º de janeiro de 2022 até 31 de outubro de 2023, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederam o encerramento da Oferta ("Reembolso de Alugueis VCSA"), observado que a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro estão previstas no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures VCSA, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro VCSA está previsto abaixo.

VCNNE

Os recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures VCNNE serão destinados pela VCNNE, observada a data limite prevista na Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE, em sua integralidade, exclusivamente para (a) o pagamento de gastos, custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reforma de unidades de negócios localizadas nos imóveis descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE ("Imóveis Destinação VCNNE") e ("Destinação Futura VCNNE"); e (b) o reembolso dos alugueis pagos pela VCNNE no âmbito dos contratos de locação de determinados imóveis, já incorridos, sendo que tais imóveis estão identificados no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE ("Imóveis Reembolso VCNNE") e, em conjunto com os Imóveis Destinação VCNNE, doravante referidos como "Imóveis Lastro VCNNE") e tais contratos de locação estão identificados no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE ("Contratos de Locação VCNNE"), incorridos pela VCNNE desde 1º de janeiro de 2022 até 31 de outubro de 2023, observado o limite de 24 (vinte e quatro) meses que antecederam o encerramento da Oferta ("Reembolso de Alugueis VCNNE"), observado que a forma de utilização e a proporção dos recursos captados a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro VCNNE estão previstas no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE, e o cronograma indicativo da destinação dos recursos para os Imóveis Lastro VCNNE está previsto abaixo.

Comprovação da Destinação de Recursos.

VCSA

Para fins de comprovação da destinação dos recursos dos Imóveis Reembolso VCSA, a VCSA encaminhou previamente à celebração da Escritura de Emissão de Debêntures VCSA ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R\$22.813.977,79 (vinte e dois milhões oitocentos e treze mil novecentos e setenta e sete reais e setenta e nove centavos).

VCNNE

Para fins de comprovação da destinação dos recursos dos Imóveis Reembolso VCNNE, a VCNNE encaminhou previamente à celebração da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE ao Agente Fiduciário, com cópia para a Securitizadora, relatório descritivo das despesas, acompanhado dos documentos comprobatórios da

referida destinação, comprovando o total de R\$1.307.894,15 (um milhão, trezentos e sete mil, oitocentos e noventa e quatro e quinze centavos).

Obrigação do Agente Fiduciário. Nos termos do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário comprometeu-se a emvidar seus melhores esforços para obter, junto às Devedoras, a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação dos recursos decorrentes da presente Emissão, observado o previsto no Termo de Securitização.

Data limite para a destinação de recursos. Até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que cada Devedora comprove a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a respectiva Emissão das Debêntures, o que ocorrer primeiro.

Cronograma indicativo da destinação de recursos. Os recursos líquidos serão integralmente utilizados pelas Devedoras conforme cronograma indicativo e não vinculante descrito abaixo:

VCSA

Destinação Futura VCSA dos Imóveis Destinação VCSA

Imóvel	Us o dos Re cursos	No	Ma	TO TA L																				
		v- 23 / Ma i- 24	i- 24 / No v- 24	v- 24 / Ma i- 25	i- 25 / No v- 25	v- 25 / Ma i- 26	i- 26 / No v- 26	v- 26 / Ma i- 27	i- 27 / No v- 27	v- 27 / Ma i- 28	i- 28 / No v- 28	v- 28 / Ma i- 29	i- 29 / No v- 29	v- 29 / Ma i- 30	i- 30 / No v- 30	v- 30 / Ma i- 31	i- 31 / No v- 31	v- 31 / Ma i- 32	i- 32 / No v- 32	v- 32 / Ma i- 33	i- 33 / No v- 33	v- 33 / Ma i- 34	i- 34 / No v- 34	
FÁBRICA IIRIO BRANCO	Reforma	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	3.862,499,16	92.699,7985
FÁBRICA ITAÚDE MINAS	Reforma	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	2.146,397,82	51.513,547,74
FÁBRICA ANOBRES	Reforma	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	1.680,297,43	40.327,138,41
FÁBRICA SALTÓ	Reforma	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	1.272,545,05	30.541,081,13
FÁBRICA SOB	Reforma	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	1.224,40	29.385,6

RADINH O		0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	13,12
FÁBRICA SANTIAGUEÑA	Reforma	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	916.294,44	21.991.066,51
FÁBRICA CORUMBÁ	Reforma	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	634.752,04	15.234.048,94
FÁBRICA VIDALRAMOS	Reforma	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	577.125,50	13.851.012,02
FÁBRICA ESTEIO	Reforma	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	522.415,66	12.537.975,91
FÁBRICA DE CANTAGALO	Reforma	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	491.388,00	11.793.311,91
FÁBRICA BARUEIRO	Reforma	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	580.679,77	13.936.314,37
FÁBRICA CUIABÁ	Reforma	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	388.333,41	9.320.001,90

FÁBRICA P.MACHADO	Reforma	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	38 1.9 43, 51	9.1 66.64 4,3 6	
FÁBRICA EDELIANA	Reforma	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	36 5.0 44, 46	8.7 61.06 7,1 2	
VC - MATRIZ	Reforma	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	31 8.1 55, 61	7.6 35.73 4,7 0	
FÁBRICA CAJAMAR	Reforma	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	31 6.8 65, 49	7.6 04.77 1,8 4	
FÁBRICA LAVRINHAS	Reforma	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	25 8.3 80, 41	6.2 01.12 9,7 6
MINA LAGINHÁ	Reforma	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	25 0.3 74, 95	6.0 08.99 8,7 0
FÁBRICA ITAJAI	Reforma	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	22 5.7 92, 13	5.4 19.01 1,1 4
MINA SAIVA	Reforma	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	21 1.0 97, 23	5.0 66.33 3,4 5
FÁBRICA SANTA	Reforma	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	20 6.2 96, 42	4.9 51.11

CRUZ																										4,05
CINZA CAPIVARI DE BAIXO	Reforma	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	16 2.2 31,06	3.893.545,39
CACURITIBA	Reforma	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	15 7.0 52,52	3.769.260,41
MOAGEMIMBUTUBA	Reforma	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	15 4.1 06,03	3.698.544,62
FÁBRICA RIBEAO GRANDE	Reforma	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	15 0.2 21,46	3.605.315,04
AGREGADOS SANTA ISABEL	Reforma	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	14 8.7 43,07	3.569.833,59
FÁBRICA ITAPERUÇU	Reforma	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	13 3.8 63,16	3.212.715,87
AGREGADOS ITAPERUCA	Reforma	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	10 2.0 51,81	2.449.243,51

FÁBRICA CUBATAO	Reforma	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	10.1.95,73	2.428.697,51
MINAPONTEALTA	Reforma	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	10.0.36,05	2.415.265,15
FÁBRICA LIMIRIA	Reforma	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	86.889,51	2.085.348,13
AGREGADOS CARIGUAMA	Reforma	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	79.291,48	1.902.995,62
EGX - S.P.(ADM.CENTRAL)	Reforma	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	46.990,52	1.127.772,36
MINITARETAMA	Reforma	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	15.575,63	373.815,21
FÁBRICA VOLTAREDONDA	Reforma	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	14.853,45	356.482,83

MIN A CAN DIO TA	Re for ma	5.5 98, 09	13 4.3 54, 16																						
AGR EGA DOS CAJ AM AR	Re for ma	3.9 12, 06	93. 88 9,3 2																						
MIN A IBA RE	Re for ma	3.0 32, 73	72. 78 5,4 8																						
JAZI DA RIO NEG RO	Re for ma	1.1 21, 99	26. 92 7,7 5																						
AGR EGA DOS CUI ABÁ	Re for ma	97 2,2 2	23. 33 3,3 3																						

O cronograma acima é meramente tentativo e indicativo, de modo que se, por qualquer motivo, ocorrer qualquer atraso ou antecipação do cronograma tentativo, (i) não será necessário aditar qualquer Documentos da Oferta; e (ii) não implica em qualquer hipótese de vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, resgate antecipado dos CRI.

Reembolso de Aluguéis VCSA

Imóvel	Uso dos Recursos	out/23
CD Bauru	Reembolso de Aluguéis	R\$ 856.771,70
CD Diadema	Reembolso de Aluguéis	R\$ 1.749.940,49
CD Regente Feijó	Reembolso de Aluguéis	R\$ 616.568,52
CD São Miguel Paulista	Reembolso de Aluguéis	R\$ 877.721,00
Edifício Sky	Reembolso de Aluguéis	R\$ 8.342.060,00
EGX Araucária	Reembolso de Aluguéis	R\$ 387.368,57
EGX Assis	Reembolso de Aluguéis	R\$ 93.964,12

EGX Colombo	Reembolso de Aluguéis	R\$	484.851,58
EGX Criciúma	Reembolso de Aluguéis	R\$	564.751,20
EGX Jacarepaguá	Reembolso de Aluguéis	R\$	1.270.050,96
EGX Lins	Reembolso de Aluguéis	R\$	83.376,85
EGX Maringá	Reembolso de Aluguéis	R\$	269.211,44
EGX Ourinhos	Reembolso de Aluguéis	R\$	140.458,10
EGX Santo Amaro	Reembolso de Aluguéis	R\$	2.532.547,88
EGX São José	Reembolso de Aluguéis	R\$	701.412,47
EGX São Miguel Paulista	Reembolso de Aluguéis	R\$	473.068,14
EGX Sorocaba	Reembolso de Aluguéis	R\$	679.467,59
EGX Uberlândia	Reembolso de Aluguéis	R\$	247.871,94
EGX Zona Norte	Reembolso de Aluguéis	R\$	2.442.515,24
CD Bauru	Reembolso de Aluguéis	R\$	856.771,70
CD Diadema	Reembolso de Aluguéis	R\$	1.749.940,49
CD Regente Feijó	Reembolso de Aluguéis	R\$	616.568,52
CD São Miguel Paulista	Reembolso de Aluguéis	R\$	877.721,00
Edifício Sky	Reembolso de Aluguéis	R\$	8.342.060,00
EGX Araucária	Reembolso de Aluguéis	R\$	387.368,57
EGX Assis	Reembolso de Aluguéis	R\$	93.964,12
EGX Colombo	Reembolso de Aluguéis	R\$	484.851,58
EGX Criciúma		R\$	564.751,20
EGX Jacarepaguá	Reembolso de Aluguéis	R\$	1.270.050,96
EGX Lins	Reembolso de Aluguéis	R\$	83.376,85
EGX Maringá	Reembolso de Aluguéis	R\$	269.211,44
EGX Ourinhos	Reembolso de Aluguéis	R\$	140.458,10
EGX Santo Amaro	Reembolso de Aluguéis	R\$	2.532.547,88

EGX São José	Reembolso de Aluguéis	R\$	701.412,47
EGX São Miguel Paulista	Reembolso de Aluguéis	R\$	473.068,14
EGX Sorocaba	Reembolso de Aluguéis	R\$	679.467,59
EGX Uberlândia	Reembolso de Aluguéis	R\$	247.871,94
EGX Zona Norte	Reembolso de Aluguéis	R\$	2.442.515,24

VCNNE

Destinação Futura VCNNE dos Imóveis Destinação VCNNE

Imóvel	Usos	No	Mai	Total																						
		v-23 / Mai-24	-24 / No-24	v-24 / Mai-25	-25 / No-25	v-25 / Mai-26	-26 / No-26	v-26 / Mai-27	-27 / No-27	v-27 / Mai-28	-28 / No-28	v-28 / Mai-29	-29 / No-29	v-29 / Mai-30	-30 / No-30	v-30 / Mai-31	-31 / No-31	v-31 / Mai-32	-32 / No-32	v-32 / Mai-33	-33 / No-33	v-33 / Mai-34	-34 / No-34	v-34 / Mai-35	-35 / No-35	
FABRICAL ANJEIRAS	Reforma	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	4.1839,99	98.756,19
FABRICA SOB RAL	Reforma	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	1.5868,64	36.956,80
FABRICA PRIMAVERA	Reforma	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	1.4617,04	35.918,85
FABRICA XAMBIÓIA	Reforma	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	820,86	19.700,69
FABRICA POT	Reforma	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	538,02	12.912,56

Y PAU LIST A																										
MIN A SOB RAL	Re for m a	282 .27 0,4 9	6.77 4.49 1,82																							
MIN A OUR ICU RI	Re for m a	264 .89 8,7 2	6.35 7.56 9,22																							
FAB RIC A POR TO VEL HO	Re for m a	226 .20 6,5 1	5.42 8.95 6,25																							
FAB RIC A PEC EM	Re for m a	200 .45 8,1 3	4.81 0.99 5,09																							
MA TRI Z	Re for m a	157 .61 2,4 6	3.78 2.69 8,96																							
FAB RIC A CA MA ÇAR I	Re for m a	112 .19 3,5 7	2.69 2.64 5,74																							
MIN A OIT EIR O	Re for m a	81. 982 ,77	81. 982 ,77	1.96 7.58 6,58																						
FAB RIC A SÃO LUI S	Re for m a	24. 394 ,60	24. 394 ,60	585. 470, 34																						
TER MIN AL LOG ÍSTI CO	Re for m a	972 ,22	23.3 33,3 3																							

3.5. Se o título ofertado for qualificado pela Emissora como "verde", "social", "sustentável" ou termo correlato, informar:

a) *quais metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos foram seguidos para qualificação da oferta conforme item acima.*

Não aplicável.

b) *qual a entidade independente responsável pela averiguação acima citada e tipo de avaliação envolvida.*

Não aplicável.

c) *obrigações que a oferta impõe quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme metodologias, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.*

Não aplicável.

d) *especificação sobre a forma, a periodicidade e a entidade responsável pelo reporte acerca do cumprimento de obrigações impostas pela oferta quanto à persecução de objetivos "verdes", "sociais", "sustentáveis" ou termos correlatos, conforme a metodologia, princípios ou diretrizes amplamente reconhecidos.*

Não aplicável.

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores Qualificados 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 neste Prospecto Preliminar e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

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

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

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras, 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 e/ou das Devedoras, conforme o caso, 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 e/ou sobre as Devedoras. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo, os CRI podem não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para os Investidores Qualificados.

O Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora e Devedoras no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

Os fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu formulário de referência nos itens "4.1. Descrição dos Fatores de Risco" e "4.2. Descrição dos Principais Riscos de Mercado", incorporados por referência a este Prospecto Preliminar.

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

Risco da originação e formalização do lastro dos CRI

O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas ou erros na elaboração e formalização de qualquer das Escrituras de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, poderão afetar o lastro do CRI e, por consequência, afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e causar prejuízo aos Titulares de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI, podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI. Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à

estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado. Emissora e os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI, especialmente no que se refere ao tratamento tributário específico a que estarão sujeitos com relação aos investimentos em CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Os Créditos Imobiliários constituem 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 patrimônios 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 Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar com as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pelas Devedoras, na forma prevista nas Escrituras de Emissão de Debêntures, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

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

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora e o Agente Fiduciário dos CRI, caso a Emissora não faça, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei n.º 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, caso necessário, conforme procedimentos previstos no Termo de Securitização.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme aplicável, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI, trazendo perdas aos 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, trazendo perdas aos Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

Risco da Existência de Credores Privilegiados

Não obstante o disposto no artigo 27, parágrafo 4º, da Lei n.º 14.430, a Medida Provisória n.º 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".

Embora a Lei n.º 14.430 seja posterior à Medida Provisória 2.158-35, de 2001, e específica no que se refere a lastros de Certificados de Recebíveis, como os de CRI, não houve revogação expressa desta. Nesse sentido, caso o dispositivo acima da Medida Provisória 2.158-35 seja aplicado, as Debêntures e os Créditos Imobiliários delas decorrentes poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os titulares destes créditos com os Titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização dos créditos do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, é possível que créditos do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da Emissora perante aqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

b) riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão de crédito

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários que são representados pelas Debêntures.

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

Não aplicável, tendo em vista que não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

e) riscos relacionados à Oferta:

Riscos relacionados à tributação dos CRI

Os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas residentes no país gerados por aplicação em CRI estão atualmente isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033 de 21 de dezembro 2004, em vigor, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. 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. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando tal isenção, 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 as Devedoras não serão responsáveis por qualquer majoração de tributos, revogação de isenções ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Quórum de deliberação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI

Como regra geral, as deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares de CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) de Titulares dos CRI em Circulação, em primeira convocação; e maioria dos Titulares dos CRI presentes na respectiva assembleia geral de Titulares dos CRI, em segunda convocação, observados eventuais quóruns qualificados previstos no Termo de Securitização. 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 dos CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de assembleias gerais de Titulares dos CRI poderão ser afetadas negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Falta de liquidez dos CRI

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, os Investidores Qualificados que subscreverem ou adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estarem preparados para manter o investimento nos CRI até a respectiva Data de Vencimento dos CRI.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o Titular dos 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

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

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 Qualificados 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 termos e condições por qualquer razão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco em função do Registro Automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA

A Oferta seguirá o rito de registro automático perante a CVM, sem análise prévia da ANBIMA, conforme previsto na Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram analisadas pela referida autarquia federal para verificação do integral cumprimento dos requisitos e procedimentos previstos na regulamentação aplicável. Não há garantias de que os Documentos da Operação seriam aprovados da mesma forma e conteúdo submetidos à análise prévia da CVM, de modo que a Oferta está sujeita a alterações e/ou questionamentos decorrentes de eventual futura ação fiscalizatória, o que poderia ocasionar perdas aos titulares de CRI.

Nesse sentido, os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta devem ter conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora e as Devedoras, suas atividades e situação financeira, tendo em vista que (a) não lhes são aplicáveis, no âmbito da Oferta, todas as proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM, e (b) as informações contidas nos Documentos da Operação não foram submetidas à apreciação e revisão pela CVM nem à análise prévia da ANBIMA.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A emissão dos CRI depende da implementação de Condições Precedentes, estabelecidas no Contrato de Distribuição, que podem não se verificar

A emissão dos CRI somente será realizada pela Emissora após o atendimento das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" deste Prospecto Preliminar.

O cumprimento, pelos Coordenadores da Oferta, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação das Condições Precedentes até a primeira Data de Integralização, ou, se houver, a data expressamente indicada em cada Condição Precedente, limitado a Data Limite de Colocação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes (observado que os Coordenadores da Oferta poderão optar pela renúncia ou concessão de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes), a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes do Contrato de Distribuição, com o conseqüente cancelamento da Oferta.

Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento serão automaticamente cancelados e a Emissora, as Devedoras e os Coordenadores da Oferta não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais Investidores Qualificados. É necessário considerar tal possibilidade como fator que poderá afetar as decisões de investimento, sob risco de gerar prejuízos aos Investidores Qualificados.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Eventual rebaixamento na classificação de risco (rating) do Brasil poderá acarretar a redução de liquidez dos CRI para negociação no mercado secundário

Para se realizar uma classificação de risco (*rating*), são analisadas as condições políticas, financeiras e econômicas do país. Fatores político-econômicos, os quais estão fora do controle das Devedoras, poderão levar ao rebaixamento da classificação de risco do Brasil. Eventual rebaixamento de classificação, obtido durante a vigência dos CRI, poderá obrigar determinados investidores (tais como entidades de previdência complementar) a aliená-las, de forma a afetar negativamente seu preço e sua negociação no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário dos CRI.

Em até 15 (quinze) dias contados da ciência de cada Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral de Titulares dos CRI pelo Agente Fiduciário, para deliberação sobre (i) a liquidação do Patrimônio Separado, na forma estabelecida no Termo de Securitização, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração; ou (ii) a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração da instituição contratada.

Dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da assembleia geral de Titulares que deliberará sobre tais eventos, 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.

Caso seja deliberada pela liquidação do Patrimônio Separados, nos termos do item (i) acima, (i) poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao pagamento antecipado dos CRI; e (ii) os rendimentos oriundos das Debêntures, quando pagos diretamente aos Titulares dos CRI, serão tributados conforme alíquotas aplicáveis para as aplicações de renda fixa, podendo impactar de maneira adversa os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Realização de auditoria legal com escopo restrito nas Devedoras

No âmbito da Oferta foi realizada auditoria legal com escopo limitado a aspectos legais e a documentos e informações considerados relevantes referentes às Devedoras, com base em operações de mercado para operações similares, não abrangendo todos os aspectos relacionados às Devedoras e as demais informações diretamente divulgadas pelas Devedoras, incluindo a metodologia adotada pelas Devedoras para o provisionamento dos valores envolvidos nos processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que tal companhia seja parte, ou outras informações públicas sobre as Devedoras que os investidores possam utilizar para tomar sua decisão de investimento.

Assim, considerando o escopo restrito da auditoria legal, é possível que existam riscos relacionados às Devedoras além daqueles que constam deste Prospecto Preliminar, o que poderá induzir os Investidores Qualificados em erro quando da tomada de decisão quanto ao investimento nos CRI ou acarretar prejuízos adicionais às Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco relativo à possibilidade de fungibilidade caso os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários sejam depositados em outras contas que não sejam a Conta dos Patrimônio Separado

Em seu curso normal, o recebimento do fluxo de caixa dos Créditos Imobiliários fluirá para a Conta do Patrimônio Separado. Entretanto, poderá ocorrer que algum pagamento seja realizado em outra conta da Emissora, que não a Conta do Patrimônio Separado, 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 outras contas que não a Conta do Patrimônio Separado poderá acarretar atraso no pagamento dos CRI aos Titulares de CRI. Ademais, caso ocorra um desvio no pagamento dos Créditos Imobiliários, os Titulares de CRI poderão ser prejudicados e não receber a integralidade dos Créditos Imobiliários

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio

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 o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa média dos financiamentos diários, com lastro em títulos federais apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia ("Taxa SELIC"); (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, CRIs, CRAs) divulgada pela ANBIMA; 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. Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora, poderão ser negociados pelos novos Investidores Qualificados com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses Investidores Qualificados ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

A Securitizadora deverá promover o resgate antecipado (i) da totalidade dos CRI da Segunda Série, caso ocorra o Resgate Antecipado Total das Debêntures Decorrente da Indisponibilidade do IPCA; (ii) da totalidade dos CRI, caso ocorra (a) o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Decorrente de Alteração Tributária; ou (b) a ocorrência ou declaração, conforme o caso, de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures; e (iii) dos CRI de titularidade dos Titulares que venham a aderir à Oferta Facultativa de Resgate Antecipado das Debêntures, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Investidores Qualificados poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade dos Investidores Qualificados que motivou o pagamento do ágio.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de resgate antecipado dos CRI

O Termo de Securitização prevê determinadas hipóteses de resgate antecipado dos CRI. A realização de tais resgates ocasionará a redução do horizonte de investimento dos Titulares dos CRI, caso em que os Titulares dos CRI poderão não conseguir reinvestir o montante percebido com o pagamento antecipado dos CRI em modalidade de investimento que remunere nos mesmos níveis dos CRI. Os Titulares dos CRI deverão avaliar cuidadosamente as possibilidades eventualmente existentes de resgate antecipado dos CRI, independentemente de seu vencimento final, o que poderá afetar o retorno esperado pelos Titulares dos CRI no momento da subscrição dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento que gere o vencimento antecipado das Debêntures, bem como qualquer outra forma de amortização extraordinária e/ou resgate antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento total da operação, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI, frustrando o retorno esperado pelos Titulares dos CRI no momento da subscrição dos CRI. Além disso, a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá implicar em uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas na data de seu vencimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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 ou serão objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi, nem será emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi, nem será obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no Prospecto e no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Emissora. Conseqüentemente, as informações fornecidas no Formulário de Referência da Emissora constantes do Prospecto e/ou do Formulário de Referência da Emissora podem conter imprecisões que podem induzir o investidor em erro quando da tomada de decisão. Eventual diligência legal nesse sentido poderia dar um quadro mais preciso e transmitir maior confiabilidade aos investidores com relação a tais aspectos acima descritos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços dos CRI

A Emissora e as Devedoras contrataram diversos prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades no âmbito da Oferta. Caso qualquer desses prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade esperada pela Emissora e/ou pelas Devedoras, poderá ser necessária a substituição do respectivo prestador de serviço, o que pode afetar adversa e negativamente os CRI, a Emissora e/ou as Devedoras ou até mesmo criar eventuais ônus adicionais ao Patrimônio Separado, o que poderá gerar dispêndio de recursos adicionais pelos Titulares dos CRI caso o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes para tanto.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de Estrutura

A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada" e de um negócio jurídico complexo. 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 estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores Qualificados em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Os CRI são lastreados em Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures

Os CRI têm seu lastro nos Créditos Imobiliários, os quais são oriundos das Debêntures emitidas pelas Devedoras, cujo valor, por lei, deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos Titulares dos CRI durante todo o prazo de Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento em seu fluxo de pagamento por parte das Devedoras, caso em que os titulares poderão ser negativamente afetados, quer seja por atrasos no recebimento de recursos devidos para a Emissora ou mesmo pela dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte das Devedoras.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

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

Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora 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 pelas Devedoras, na forma prevista nas Escrituras de Emissão, as Devedoras não terão qualquer obrigação de fazer novamente tais pagamentos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

O risco de crédito das Devedoras e a inadimplência dos Créditos Imobiliários podem afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pelas Devedoras, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora, tampouco conta com nenhum tipo de seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pelas Devedoras poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos 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 os pagamentos devidos no âmbito dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pelas Devedoras dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras e suas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização, podendo gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de concentração e efeitos adversos nos pagamentos devidos em decorrência dos CRI

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pelas Devedoras, na seguinte proporção: (i) o valor total da Emissão das Debêntures VCSA da Primeira Série deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Primeira Série, o valor total da Emissão das Debêntures VCSA da Segunda Série deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Segunda Série, e a quantidade de Debêntures VCSA deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos, proporcionalmente em cada série; e (ii) o valor total da Emissão das Debêntures VCNNE da Primeira Série deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Primeira Série, o valor total da Emissão das Debêntures VCNNE da Segunda Série deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) do valor total da Emissão dos CRI da Segunda Série, e a quantidade de Debêntures VCNNE deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) da quantidade de CRI efetivamente distribuídos, proporcionalmente em cada série. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado nas Devedoras, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a elas, a seus setores de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que elas estão inseridas são potencialmente capazes de influenciar de forma adversa as suas capacidades de pagamento dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, os pagamentos devidos em virtude dos CRI, o que poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

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

Considerando que as Devedoras emitiram as Debêntures 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 o Patrimônio Separado. Referida inexistência de informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamento impactam negativamente na análise da qualidade dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures e poderão gerar um impacto negativo sobre a adimplência das Debêntures e, conseqüentemente, dos CRI, podendo afetar de forma negativa o fluxo de pagamentos dos CRI e, conseqüentemente, gerar um impacto negativo para os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A Fiança pode ser insuficiente para quitação das Obrigações Garantidas da VCNNE.

Os Créditos Imobiliários VCNNE – Primeira Série e os Créditos Imobiliários VCNNE – Segunda Série, que compõem os Créditos Imobiliários representados pelos CRI, são lastreados em debêntures da espécie quirografária, com garantia fidejussória, não contando com quaisquer garantias reais. Não há garantia de que, em caso de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série ou dos CRI da Segunda Série, os recursos obtidos com a execução da Fiança serão suficientes para quitação das Obrigações Garantidas da VCNNE de forma integral e que os Titulares dos CRI receberão a totalidade ou mesmo parte dos seus créditos. O processo de execução da Fiança, tanto judicial quanto extrajudicial, pode ser demorado e seu sucesso depende de fatores

que estão fora do controle dos Titulares dos CRI, sendo certo que o produto da execução pode não ser suficiente para pagar integralmente ou até mesmo parcialmente o saldo devedor dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de formalização dos Créditos Imobiliários

As CCIs representam os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na constituição e na formalização das Escrituras de Emissão ou das CCIs podem ensejar a contestação de sua regular constituição pelas Devedoras ou por terceiros, acarretando o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, o que poderá gerar prejuízos aos Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco decorrente da ausência de garantias nos CRI

Conforme descrito no Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, os CRI e os Créditos Imobiliários, com exceção da Fiança, não contam com qualquer garantia real ou seguro para cobrir eventuais inadimplementos dos Créditos Imobiliários. Por este motivo, os Créditos Imobiliários possuem natureza quirografária, não gozando de prioridade especial em relação a credores das Devedoras. Em relação aos Créditos Imobiliários VCNNE – Primeira Série e os Créditos Imobiliários VCNNE – Segunda Série, a VCSA outorgou a Fiança, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE, entretanto, conforme fator de risco "Riscos do Regime Fiduciário" acima, pode haver credores privilegiados em relação aos Titulares dos CRI. Assim, na hipótese de as Devedoras deixarem de arcar com suas obrigações descritas nas Escrituras de Emissão, os Titulares dos CRI não gozarão de garantia sobre bens específicos das Devedoras, devendo valer-se de processo de execução convencional para acessar o patrimônio das Devedoras a fim de satisfazer seus créditos. Ainda, na hipótese de regime de administração especial temporária, intervenção, liquidação extrajudicial, ou ainda qualquer hipótese envolvendo concurso de credores das Devedoras, os Créditos Imobiliários não gozarão de qualquer prioridade, o que pode prejudicar os Titulares dos CRI. Assim, o não pagamento pela Emissora do valor devido dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização, e/ou a não adoção das referidas medidas poderão gerar um efeito material adverso aos Titulares de CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco de Indisponibilidade do IPCA

No caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 20 (vinte) Dias Úteis 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, deverá ser aplicada taxa em sua substituição ("Taxa Substitutiva"), devendo a Securitizadora ou as Devedoras convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento de quaisquer dos eventos referidos acima, assembleia geral de titulares das Debêntures, conforme procedimento previsto nas Escrituras de Emissão de Debêntures, a qual terá como objeto a deliberação pela Securitizadora, de comum acordo com as Devedoras, sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária das Debêntures, parâmetro este que deverá preservar o valor real e os mesmos níveis da Atualização Monetária das Debêntures. Caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva entre as Devedoras, a Securitizadora e os Titulares, e, conseqüentemente, não seja realizada a assembleia geral de titulares das Debêntures mencionada acima, as Devedoras deverão, de forma simultânea, realizar o Resgate Antecipado Total das Debêntures Decorrente da Indisponibilidade dos IPCA, com o conseqüente Resgate Antecipado dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, não sendo devido qualquer prêmio,

desconto ou penalidade, caso em que, para a apuração da Atualização Monetária das Debêntures será utilizado o percentual correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente. Nessa hipótese, o Titular de CRI da Segunda Série poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e os CRI da Segunda Série poderão ser resgatados por um valor inferior ao esperado, considerando que será utilizado o último IPCA disponível.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco da Marcação a Mercado

Desde 2 de janeiro de 2023, distribuidores de investimento, como bancos e corretoras, deverão 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, serão 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 na negociação dos CRI pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Risco relacionado à Remuneração dos Créditos Imobiliários

A Súmula nº 176, editada pelo Superior Tribunal de Justiça, enuncia que é nula a cláusula que sujeita o devedor ao pagamento de juros de acordo com a Taxa DI divulgada pela B3. Dessa forma, há a possibilidade de, em eventual disputa judicial, a Súmula nº 176 vir a ser aplicada pelo Poder Judiciário para considerar que a Taxa DI não é válida como fator de remuneração dos CRI. Em se concretizando esta hipótese, o índice que vier a ser indicado pelo Poder Judiciário para substituir a Taxa DI poderá ampliar o descasamento entre os juros relativos à Remuneração dos CRI e/ou conceder aos Titulares de CRI uma remuneração inferior à atual Remuneração dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

A participação de Investidores Qualificados que sejam considerados Pessoas Vinculadas no Procedimento de Bookbuilding poderá impactar adversamente o resultado do Procedimento de Bookbuilding e o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário

Poderá ser aceita a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding*, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. A participação das Pessoas Vinculadas na Oferta será admitida mediante apresentação de Pedido de Reserva ou ordem de investimento, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, ao Coordenador Líder, ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI, nos termos do artigo 56, parágrafos 4º e 5º, inciso I, da Resolução CVM 160. As taxas aplicáveis à Remuneração de cada série serão definidas após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding*, no decorrer do qual serão aceitas intenções de investimentos de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas.

Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final da Remuneração e o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez dos CRI no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Restrição à negociação dos CRI que somente poderão ser negociados entre Investidores em Geral após 6 (seis) meses da divulgação do Anúncio de Encerramento

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários para o público investidor geral depois de decorridos 6 (seis) meses contados da data de encerramento da Oferta, conforme disposto no artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160. Sendo assim, cada Investidor deverá observar as restrições para negociação dos CRI nos termos da regulamentação vigente.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco de pagamento das Despesas pelas Devedoras

Em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas relativas aos CRI e/ou à Oferta. Desta forma, caso as Devedoras não realizem a recomposição do Fundo de Despesas e/ou o pagamento das Despesas diretamente, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Alteração do local de pagamento em caso de vencimento antecipado dos CRI

Os pagamentos relacionados aos CRI são efetuados utilizando o sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3, instituição na qual os CRI estão eletronicamente custodiados. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a B3 deixará imediatamente de realizar a custódia eletrônica dos CRI, impossibilitando que os pagamentos continuem sendo realizados através de seu sistema de liquidação e compensação.

Assim, em conformidade com o Termo de Securitização, os pagamentos realizados após a declaração de vencimento antecipado dos CRI serão disponibilizados, pela Emissora, em sua sede, aos respectivos Titulares de CRI.

Portanto, em caso de vencimento antecipado dos CRI, os Titulares de CRI poderão enfrentar dificuldades operacionais para receberem os valores que lhes são devidos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Possibilidade do pagamento de despesas diretamente pelos Titulares de CRI, no caso de insuficiência do Fundo de Despesa e do Patrimônio Separado

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 14.430, caso o Fundo de Despesa e o Patrimônio Separado sejam insuficientes para arcar com as despesas, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Desenvolvimento recente da securitização de Créditos Imobiliários

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Mais recentemente, em agosto

de 2022, foi editada a Lei n.º 14.430, que sistematizou na legislação brasileira a securitização de direitos creditórios e a emissão de certificados de recebíveis. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 (dez) anos. 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 das Devedoras.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o 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. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Risco decorrente do descasamento da Remuneração das Debêntures e da Remuneração dos CRI

Os pagamentos realizados pela Emissora aos Titulares dos CRI deverão respeitar o intervalo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis contado do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora. Todos os pagamentos de remuneração relacionados às Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão serão feitos com base na variação acumulada do IPCA divulgados com 2 (dois) Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo para cada uma das datas de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série da respectiva Emissão aplicáveis.

Em razão disso, a variação acumulada do IPCA utilizada para o cálculo do valor da Remuneração dos CRI a ser pago ao respectivo Titular dos CRI poderá ser menor do que a variação acumulada do IPCA, divulgada nas respectivas datas de pagamento da Remuneração dos CRI, o que pode impactar no retorno financeiro esperado pelo respectivo Titular dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A interpretação da Medida Provisória nº 2.158-35

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares

de CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Indisponibilidade de negociação dos CRI no mercado secundário até o encerramento da Oferta

O início da negociação na B3 dos CRI no mercado secundário não ocorrerá até a divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme a seção "Cronograma de Etapas da Oferta" deste Prospecto Preliminar, observado também o disposto no artigo 54 da Resolução CVM 160. Nesse sentido, cada um dos Investidores Qualificados deverão considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

O mercado de títulos no Brasil é volátil e tem menor liquidez que outros mercados mais desenvolvidos

Os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes.

Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Os investimentos brasileiros, tais como os CRI, estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, envolvendo, dentre outros:

- mudanças nos ambientes regulatório, fiscal, econômico e político que podem afetar a capacidade dos investidores de receber pagamentos, no todo ou em parte, com relação a seus investimentos;
- restrições a investimentos estrangeiros e à repatriação de capital investido, visto que os mercados de títulos brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de títulos americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes; e
- a capitalização de mercado relativamente pequena e a falta de liquidez dos mercados de títulos brasileiros podem limitar substancialmente a capacidade de negociar os CRI ao preço e no momento desejados.

Os subscritores dos CRI não têm nenhuma garantia de que no futuro terão um mercado líquido em que possam negociar a alienação desses títulos, caso queiram optar pelo desinvestimento. Isso pode trazer dificuldades aos titulares de CRI que queiram vendê-las no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A economia brasileira é vulnerável a uma série de riscos internos, cada um dos quais pode ter um efeito adverso sobre o crescimento econômico do Brasil, e sobre a liquidez e os mercados de negociação dos CRI

A economia brasileira e, portanto, as finanças públicas, estão sujeitas a riscos decorrentes de eventos internos ao Brasil. Estas incluem as condições econômicas e comerciais gerais no Brasil, o nível de demanda do consumidor, o nível de credibilidade que os consumidores nacionais e os investidores estrangeiros têm nas condições econômicas e políticas no Brasil, as taxas de câmbio atuais e futuras da moeda brasileira, o nível da dívida doméstica, o nível da inflação doméstica, a capacidade do Brasil em gerar um superávit orçamentário primário, o nível de investimento estrangeiro direto e de carteira, o nível das taxas de juros nacionais, o grau de incerteza política nas esferas federal e estadual no Brasil e as investigações sobre a corrupção e seu impacto nas condições políticas e econômicas no país.

Qualquer um desses fatores, eventos ou desenvolvimentos similares podem afetar adversamente a liquidez e os mercados de negociação dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A inflação e certas medidas do Governo Federal para combatê-la podem afetar adversamente a economia brasileira e o mercado brasileiro de valores mobiliários, bem como a condução dos negócios das Devedoras

O Brasil apresentou no passado um histórico de altos índices de inflação. Medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação sobre possíveis medidas governamentais futuras, podem contribuir para incertezas na economia brasileira e para aumentar a volatilidade no mercado de capitais brasileiro. Ações futuras do Governo Federal, incluindo definição das taxas de juros ou intervenções no mercado de câmbio para ajustar ou recuperar o valor do Real, poderão ter efeitos relevantes e adversos na economia brasileira e/ou nos negócios da Emissora.

Caso o Brasil apresente altas taxas de inflação no futuro, talvez as Devedoras não seja capaz de reajustar os preços que cobra de seus clientes para compensar os efeitos da inflação em sua estrutura de custos operacionais e/ou financeiros. Pressões inflacionárias também podem afetar a capacidade das Devedoras de se antecipar a políticas governamentais de combate à inflação que possam causar danos aos seus negócios.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

Redução de Investimentos Estrangeiros no Brasil

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode 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 a atual 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, bem como aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Além disso, a redução de investimentos estrangeiros no Brasil pode prejudicar de forma significativa as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

f) riscos relacionados à Emissora:

A Emissora depende do registro de companhia aberta

O objeto social da Emissora envolve a securitização de créditos do agronegócio e imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, de forma pública ou privada. Assim sendo, a Emissora depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim a emissão e distribuição de certificados de recebíveis do agronegócio ou certificados de recebíveis imobiliários, afetando assim a emissão dos CRI.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A Administração da Emissora e a existência de uma equipe qualificada

A perda de pessoas qualificadas e a eventual incapacidade da Emissora de atrair e manter uma equipe especializada, com vasto conhecimento técnico na securitização de recebíveis do agronegócio e imobiliários, poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, afetando sua capacidade de gerar resultados, afetando assim a presente Emissão.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Limitação da responsabilidade da Emissora e o Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer créditos do agronegócio ou créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e da Lei n.º 14.430, respectivamente, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou imobiliários e suas garantias.

Desta forma, qualquer atraso ou falta de pagamento, à Emissora, dos créditos imobiliários por parte dos devedores, poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores.

Portanto, a responsabilidade da Emissora se limita ao que dispõe o parágrafo único do artigo 28, da Lei n.º 14.430, em que se estipula que a totalidade do patrimônio da Emissora (e não o Patrimônio Separado) responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

O patrimônio líquido da Emissora é inferior ao Valor Total da Oferta, 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 n.º 14.430.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Risco Operacional

A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções. Alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significativa nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros de operacionais de controle de cada patrimônio separado produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora e em suas operações e reputação de seu negócio.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

Riscos relacionados aos fornecedores da Emissora

Durante o processo de originação, estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações de securitização, a Emissora contrata fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, agências de *rating*, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros.

Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Média

4.2. Riscos relacionados às Devedoras e ao setor de atuação das Devedoras:

RISCOS RELACIONADOS À VCSA

Para consultar a descrição completa referente aos riscos enfrentados pela VCSA ou aos quais estão sujeitos investimentos no Brasil em geral, os investidores devem consultar a seção 4 do Formulário de Referência da VCSA, disponível no site VCSA (<https://ri.votorantimcimentos.com.br/>) e no site da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>), conforme passo a passo descrito no item 15.1 deste Prospecto Preliminar. Os negócios, situação financeira, ou resultados da VCSA podem ser adversa e materialmente afetados por esses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da VCSA ou que ela julgue, nesse momento,

ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os seus negócios e, conseqüentemente, sua situação financeira.

RISCOS RELACIONADOS À VCNNE

A VCNNE enfrenta concorrência significativa, o que pode diminuir sua participação de mercado e lucratividade

Os mercados de materiais básicos de construção e insumos agrícolas, bem como a prestação de serviços de concretagem e de processamento são altamente competitivos.

A VCNNE opera em determinados mercados consolidados com concorrência substancial de competidores nacionais e internacionais. A posição competitiva da VCNNE é impactada, principalmente, por preços, qualidade, logística, custos de produção e desenvolvimento de produtos/soluções substitutos.

Caso a VCNNE não seja capaz de manter ou incrementar sua posição de mercado e atratividade por seus produtos e serviços, sua demanda poderá diminuir, impactando adversamente os resultados operacionais da VCNNE

Adicionalmente, a escala dos concorrentes da VCNNE aumentou nos últimos anos como resultado de substancial consolidação nos setores em que atua, surgindo, desta forma, maiores grupos com maior poder de negociação, que, conseqüentemente, impuseram maior pressão sobre os preços praticados. Novas consolidações podem resultar em pressões adicionais sobre os preços dos produtos oferecidos pela VCNNE, incluindo em razão do crescimento da verticalização de determinadas companhias, o que pode afetar adversamente os negócios da VCNNE.

Novas e potenciais aquisições, parcerias e alianças estratégicas nos setores em que a VCNNE atua também podem alterar a dinâmica de mercado e impactar os negócios e a posição competitiva da VCNNE. Adicionalmente, novas consolidações de negócio e alianças e crescimento de operações verticalizadas envolvendo os participantes de mercado com os quais a VCNNE se relaciona poderão acarretar um acirramento das condições competitivas e, desta forma, afetar adversamente a VCNNE, na medida em que, entre outros, imponham obstáculos para suas iniciativas destinadas a aumentar a sua base de clientes e expandir as suas operações, reduza as margens de lucro de suas atividades e aumente a competição por imóveis para suas fábricas ou plantas industriais ou oportunidades de investimento. Falhas da VCNNE em antecipar e responder às evoluções dos setores de maneira bem-sucedida, eficiente e oportuna podem afetar material e adversamente seus negócios, operações, situação financeira e resultados operacionais.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

Interrupções ou falhas nos sistemas de informação ou maquinário automatizado da VCNNE podem resultar em efeitos adversos em suas operações.

As operações da VCNNE são altamente dependentes do desempenho de seus sistemas de informação, os quais são essenciais para diversas áreas críticas de suas operações, incluindo: (i) operação de máquinas e equipamentos; (ii) relatórios contábeis e financeiros; (iii) faturamento e cobrança; (iv) codificação e conformidade; (v) monitoramento operacional, incluindo gestão de estoque; (vi) negociação, precificação e administração de seus produtos; (vii) monitoramento da qualidade de seus produtos; (viii) pagamentos a fornecedores; etc.

Os sistemas de tecnologia da informação da VCNNE podem tornar-se vulneráveis a ações externas e estão sujeitos a danos advindos de diferentes fontes, incluindo desastres naturais, falhas nas telecomunicações ou na rede, vírus, ataques cibernéticos e outras falhas de segurança, de modo que as medidas preventivas adotadas pela VCNNE para evitar imprevistos que possam afetar seus sistemas de informação podem não ser suficientes.

Durante os anos de 2020 e 2021, houve uma tendência global de aumento das ameaças à segurança relacionadas à COVID-19, incluindo, mas não se limitando a, *phishing* e campanhas de *malware/ransomware*, exploração de

vulnerabilidades de colaboração de vídeo, entre outros. Além disso, o aumento de funcionários trabalhando em casa em resposta à pandemia COVID-19 aumentou o risco cibernético devido a configurações de segurança inadequadas de redes domésticas (residenciais) e uso de dispositivos não corporativos.

Quaisquer falhas nos sistemas de informação da VCNNE, incluindo ataques cibernéticos externos ou ações internas decorrentes de negligência e/ou má conduta de seus funcionários, podem resultar em interrupções, atrasos, perda ou corrompimento de informações. Indisponibilidades ou interrupções dos sistemas de informação também podem comprometer a operação de máquinas e equipamentos necessários ao processo de produção da VCNNE e/ou a prestação de serviços pela VCNNE (ex.: faturamento, pagamentos, expedição). Os custos para tratar as vulnerabilidades e/ou problemas mencionados anteriormente podem ser significativos e podem afetar as operações da VCNNE. Qualquer desses fatores pode ter um efeito material adverso na situação financeira e resultados operacionais da VCNNE e prejudicar sua reputação.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A VCNNE depende do desenvolvimento do setor de construção civil e por isso está exposta aos riscos de mudanças adversas nesse mercado, incluindo a desaceleração do setor;

O consumo de materiais básicos de construção e a prestação de serviços de concretagem são cíclicos e estão diretamente ligados ao setor de construção civil. Os negócios da VCNNE são altamente dependentes do desenvolvimento desse setor, principalmente os segmentos de construção residencial e comercial, bem como de investimentos públicos e privados em infraestrutura. A redução das atividades do setor de construção civil está geralmente relacionada a declínios nas condições econômicas da região e, a conseqüente, diminuição no nível de renda. Tendências negativas no setor da construção civil nos mercados em que a VCNNE atua ou uma contração da atividade econômica nas regiões onde a VCNNE possui atividades podem ter um efeito significativamente adverso sobre a demanda pelos produtos e serviço de concretagem da VCNNE e, conseqüentemente, sobre sua situação financeira e resultados operacionais.

Em 31 de dezembro de 2022, 99,8% da receita da VCNNE era oriunda de produtos/materiais básicos de construção vendidos no Brasil. Neste sentido, seus negócios dependem consideravelmente do desenvolvimento da indústria de construção civil brasileira, que por sua vez está intimamente relacionada à situação econômica geral e às prioridades e conseqüente alocação de recursos financeiros pelas autoridades governamentais federais, estaduais e municipais. A demanda por materiais básicos de construção e serviços de concretagem é diretamente influenciada pela construção habitacional e reformas residenciais no segmento econômico de baixa renda. Em 2021, de acordo com o SNIC, cerca de 57% do total das vendas de cimento no Brasil foi destinado ao mercado de varejo. Uma deterioração nas condições econômicas brasileiras pode reduzir a disponibilidade de financiamento concedido a indivíduos que pretendem construir ou reformar suas casas e reduzir, de maneira geral, a renda familiar disponível, o que pode vir a causar uma diminuição significativa nas atividades de construção residencial e, conseqüentemente, na demanda pelos produtos da VCNNE. As políticas públicas e subsídios do governo brasileiro relacionados à habitação e ao crédito habitacional, como os programas Minha Casa Minha Vida e Casa Verde Amarela, também afetam a demanda por materiais básicos de construção. As políticas governamentais relacionadas a investimentos em projetos de infraestrutura (por exemplo, rodovias, portos e ferrovias) e de construção civil para o setor público também têm um efeito significativo sobre a demanda por produtos da VCNNE.

Adicionalmente, é provável que as economias menos maduras como a brasileira, ainda sintam por mais tempo impactos adversos vindos da pandemia global da COVID-19, agravando as condições econômicas, o que poderá resultar na redução da demanda por materiais básicos de construção.

Condições climáticas e de meio ambiente também influenciam diretamente as atividades do setor de construção civil. Em períodos de chuvas fortes, por exemplo, a demanda por materiais de construção diminui. Ainda, as mudanças climáticas advindas do aquecimento global podem contribuir com mudanças e variações na precipitação e na

intensidade e frequência de eventos meteorológicos extremos, o que pode diminuir a demanda por materiais de construção.

Caso um ou mais dos riscos mencionados acima ocorra, os negócios, a situação financeira e os resultados operacionais da VCNNE podem sofrer um efeito significativamente adverso.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

As atividades da VCNNE dependem de autorizações, concessões, permissões e licenças. Alterações legislativas e de regulamentação podem afetar adversamente a VCNNE.

As atividades da VCNNE dependem de autorizações, permissões, licenças e concessões de agências reguladoras governamentais, incluindo licenças e autorizações das autoridades ambientais, para a construção, manutenção, operação e fechamento de suas fábricas, minas de calcário e argila e terminais portuários. Não há garantia de que tais licenças e autorizações serão renovadas ou concedidas; e quando solicitadas não há garantia de que serão emitidas no prazo e condições esperadas, bem como de que novas condições não serão impostas pela legislação para a renovação. Sendo assim, a VCNNE poderá, durante algum período, estar sem alguma licença ou autorização. Ainda, os encargos financeiros relacionados ao cumprimento de tais condições podem aumentar substancialmente com o passar do tempo. Caso isso aconteça, os custos para mantê-las ou renová-las podem ter impacto negativo na lucratividade dos projetos da VCNNE ou mesmo torná-los inviáveis, inclusive do ponto de vista econômico.

Além disso, as autorizações, permissões, licenças e concessões necessárias para o desenvolvimento das atividades da VCNNE, inclusive de natureza ambiental, podem prever determinadas obrigações e requerer que certos níveis de desempenho ou prazos de conclusão dos projetos sejam alcançados, os quais, caso não sejam atendidos, poderão resultar na aplicação de sanções administrativas, incluindo na perda, não obtenção, ou, ainda, não renovação de tais autorizações, permissões, licenças e concessões ou, nos termos da nova lei das concessões, negociação de rescisão contratual amigável e posterior relicitação de concessões.

As concessões de mineração podem ter sua caducidade declarada no caso de (i) caracterização formal do abandono da jazida ou mina; (ii) não cumprimento dos prazos de início ou reinício dos trabalhos de pesquisa ou lavra, apesar de advertência e multa; (iii) prática deliberada dos trabalhos de pesquisa em desacordo com as condições constantes do título de autorização, apesar de advertência ou multa; (iv) prosseguimento de lavra ambiciosa ou de extração de substância não compreendida no Decreto de Lavra, apesar de advertência e multa; e (v) não atendimento de repetidas observações da fiscalização, caracterizado pela terceira reincidência, no intervalo de 1 (um) ano, de infrações com multas.

A VCNNE é obrigada a explorar a respectiva concessão, pagar encargos financeiros aplicáveis, cumprir todas as normas ambientais e de segurança, fornecer informações aos órgãos do governo e permitir inspeções dos mesmos.

A VCNNE não pode garantir que ela cumpra com seus compromissos e obrigações previstos na legislação ambiental, nos contratos e outorga governamentais ou em compromissos, tais como termos de Compromisso e Termos de Ajustamento de Conduta ("TAC"), emitidos ou celebrados junto a órgãos e agências reguladoras, conforme o caso, no prazo e nas condições ali definidos. Além disso, a VCNNE está exposta à supervisão, fiscalização e aplicação de medidas administrativas ou penalidades pelos órgãos governamentais de controle, como, por exemplo, o Tribunal de Contas da União (TCU) e as agências reguladoras. Uma violação relevante dessas obrigações pode resultar na declaração de caducidade, revogação ou rescisão antecipada da concessão, autorização, permissão e/ou licença, na restrição ao acesso a financiamentos públicos ou na amortização antecipada de um financiamento público antes que o projeto comece a operar, na aceleração de dívidas ou evento de descumprimento do contrato de financiamento relacionado ou não à concessão, autorização, permissão e/ou licença afetada, além da imposição de penalidades, tais como multas ou fechamento de instalações.

Caso seja declarada a rescisão do contrato de concessão em razão da quebra de contrato por parte do governo, se houver direito a qualquer indenização a ser paga pelas autoridades concedentes pelos investimentos em relação às concessões, autorizações, permissões ou licenças, essa indenização poderá ser insuficiente para cobrir custos, despesas ou perdas e poderá ser paga muito tempo depois dos eventos que afetam tais concessões, permissões ou licenças.

Além disso, caso as leis e regulamentos aplicáveis a essas autorizações, concessões, permissões ou licenças sejam alterados no futuro, modificações nas tecnologias utilizadas pela VCNNE e em suas operações poderão ser exigidas, forçando-a a arcar com gastos inesperados e gastos já realizados pela VCNNE podem não gerar o retorno esperado.

Como resultado, o valor e o cronograma para investimentos ambientais podem variar substancialmente em relação àqueles atualmente previstos e a VCNNE poderá ser impactada com atrasos na obtenção e/ou renovação de licenças ambientais e outras licenças e autorizações operacionais, ou mesmo pela impossibilidade de obtê-las e renová-las. Dessa forma, a VCNNE poderá estar exposta a responsabilidades civis, penalidades administrativas, sanções criminais e ordens de paralisação temporária ou permanente de suas atividades, pelo descumprimento de suas obrigações. Essas alterações e custos adicionais podem ter impacto negativo na lucratividade dos projetos da VCNNE ou mesmo torná-los inviáveis, inclusive do ponto de vista econômico.

As atividades da VCNNE também estão sujeitas à regulamentação governamental relativa a tributos e *royalties* que podem ter impactos financeiros significativos nas operações da VCNNE. Nos países em que a VCNNE opera, as entidades governamentais podem impor novos tributos ou *royalties*, aumentar os já existentes, ou alterar as suas bases de cálculo de forma desfavorável para a VCNNE.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

O aumento dos custos com energia elétrica e térmica e combustível podem ter um efeito adverso nos resultados operacionais da VCNNE.

As operações da VCNNE consomem quantidades significativas de energia elétrica e térmica e combustível.

Os preços dos combustíveis têm sido historicamente voláteis e podem continuar a ser voláteis no futuro. Os preços dos combustíveis estão sujeitos a uma variedade de fatores que estão além do controle da VCNNE, incluindo, mas não se limitando a demanda do consumidor e fornecimento de óleo, processamento, coleta e disponibilidade de transporte, preço e disponibilidade de fontes alternativas de combustível, condições climáticas, desastres naturais e condições políticas. Os preços dos combustíveis também geralmente refletem certa volatilidade.

No Brasil, o governo tem poder discricionário para estabelecer as tarifas que as concessionárias de distribuição de energia elétrica e térmica podem cobrar dos consumidores, incluindo da VCNNE, visto que tais tarifas são determinadas de acordo com os contratos de concessão entre esses fornecedores e a agência reguladora federal independente brasileira para eletricidade. Consequentemente, a VCNNE não pode garantir que as tarifas serão estabelecidas a taxas que sejam favoráveis ou de acordo com as condições de mercado ou que não venha a ocorrer indisponibilidade/escassez de eletricidade ou uma interrupção no fornecimento de energia. A escassez de eletricidade tem ocorrido de tempos em tempos no Brasil e a VCNNE não pode garantir que a capacidade de geração de energia crescerá o suficiente para atender a demanda da VCNNE.

A VCNNE não pode garantir que suas operações e resultados operacionais não seriam adversamente afetadas de maneira relevante no futuro, caso os custos com energia elétrica e térmica e combustível aumentem, ou ainda, caso haja qualquer interrupção no abastecimento de energia elétrica e térmica ou combustível.

Além disso, a VCNNE não pode garantir que poderá ou conseguirá aumentar ou manter as taxas atuais de uso de fontes alternativas de energia e, portanto, pode ser obrigada a consumir maiores quantidades de combustíveis tradicionais, o que aumentaria seus custos de energia e combustível, podendo gerar um efeito adverso relevante em seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, consequentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A VCNNE depende do desenvolvimento de novas tecnologias e de alterações estruturais em suas operações para cumprimento de metas de descarbonização e emissões de CO₂

As mudanças climáticas representam novos desafios e oportunidades para os negócios da VCNNE. Dada a natureza dos negócios da VCNNE, um dos aspectos que recebem mais atenção é a gestão de riscos climáticos, ligados às emissões de GEE e consequente aumento de custos por uma legislação mais restritiva sobre esse tema, a exemplo de Espanha e Canadá onde já existe um mercado regulado de carbono. Com o agravamento das mudanças climáticas e avanços nos acordos e regulamentações, se a VCNNE não se preparar para os novos desafios globais, poderá incorrer em multas e/ou maiores custos de operação, impactando seu fluxo de caixa e perdendo competitividade, diminuindo o valor para o acionista.

A maior percepção dos riscos climáticos por parte dos investidores, juntamente com maiores restrições regulatórias relacionadas aos setores intensivos em carbono, podem levar a maior dificuldade de acesso a capital e aumento de custos.

A VCNNE prevê uma pressão crescente para desenvolver e utilizar opções tecnológicas para melhorar o desempenho operacional e reduzir as emissões, a fim de acompanhar as demandas de um mundo de baixo carbono. O risco poderá se materializar caso haja falta de investimento, desempenho insuficiente em tecnologias e produtos que possam ser aplicados ao negócio da VCNNE. Se a VCNNE não for capaz de reduzir suas emissões de carbono e demonstrar esse compromisso, poderá ficar exposta a um efeito adverso relevante em seus resultados e condição financeira.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A atividade da VCNNE apresenta riscos operacionais relevantes que, se materializados, podem resultar na paralisação de suas atividades e impactar adversamente os seus resultados e condição financeira;

As operações da VCNNE estão sujeitas a riscos operacionais relevantes, os quais podem causar a paralisação, ainda que parcial ou temporária, de suas atividades assim como perda de produção. Tais paralisações podem ser causadas por fatores associados à falha de equipamentos, interrupções ou falhas em sistemas (inclusive devido a ataques cibernéticos), acidentes, incêndios, greves, invasões, desgastes decorrentes do tempo e da exposição às intempéries, desastres naturais, crise regional de água, falta de energia elétrica e derramamento de produtos químicos, acidentes envolvendo reservatórios de água, cassação ou não obtenção de licenças, descumprimento de condicionantes, instabilidades de processo que afetem as emissões de Nox e Sox, indisponibilidade de matérias-primas, entraves referentes a regularização fundiária, podendo acarretar, inclusive, em perdas de áreas fundiárias entre outros riscos operacionais. A ocorrência dos eventos mencionados pode, dentre outros efeitos, resultar em danos graves aos bens e reputação da VCNNE, sua responsabilização pela reparação de danos causados ao meio ambiente e a terceiros, diminuição do volume ou aumento dos custos de produção, causando um efeito adverso negativo em sua condição financeira.

Para o desenvolvimento dos seus negócios, a VCNNE depende da contínua operação logística, que contempla estradas, ferrovias, armazéns, portos, entre outros. Tais operações podem ser interrompidas por fatores exógenos, como, por exemplo, ocorrências de movimentos sociais, desastres naturais, quedas de energia e greves. Por exemplo, em maio de 2018 a greve geral dos caminhoneiros em todo o Brasil resultou na interrupção do fornecimento de insumos básicos para o processo produtivo e na interrupção do envio dos produtos da VCNNE para clientes, bem como no desabastecimento de combustíveis, o que causou relevantes prejuízos financeiros e aumento no custo de transporte de insumos e demais produtos. Para finalizar a greve, o governo brasileiro fez diversas concessões aos caminhoneiros, o que afetou de forma adversa os custos da operação logística da VCNNE. A interrupção no fornecimento de insumos básicos para o processo produtivo, no transporte de produtos acabados aos clientes ou na operação dos terminais portuários da VCNNE podem causar impactos materiais adversos sobre as receitas e o resultado operacional da VCNNE.

A VCNNE celebra contratos com terceiros relativos à prestação dos serviços de transporte e logística necessários para as suas operações. Por consequência, a rescisão ou término destes ou sua incapacidade de renová-los, renegociá-los ou negociar novos contratos com outros prestadores de serviços em condições semelhantes poderá afetar significativamente a sua situação financeira e operacional. Além disso, alguns relevantes prestadores de serviços chave de transporte e logística da VCNNE atuam sob concessões do governo brasileiro, e a perda ou não renovação de tais concessões, sem a substituição tempestiva por uma nova concessão a terceiros que sejam capazes de dar continuidade aos serviços prestados à VCNNE e estejam dispostos a fazê-lo em condições semelhantes aos prestadores de serviço anteriores, podem afetar adversamente a sua situação financeira e operacional.

A capacidade da VCNNE em atender seus clientes a custos razoáveis depende, em vários casos, da sua capacidade de negociar condições razoáveis com os prestadores de serviço de transporte e logística. Se referidos prestadores de serviço aumentarem suas tarifas, a VCNNE pode ser obrigada a pagar tais tarifas antes de repassar os aumentos aos clientes, ou ainda, pode não conseguir fazer esse repasse.

Além disso, a VCNNE está sujeita a riscos de controle de qualidade associados aos seus produtos, que podem afetar o seu mercado de consumidores e clientes. Neste sentido, cabe notar que os materiais básicos de construção comercializados pela VCNNE possuem diversas propriedades que influenciam os processos dos clientes da VCNNE, assim como a qualidade do produto comercializado, tais como (i) a redução da resistência à compressão do cimento

da VCNNE pode causar também uma redução da resistência a compressão dos produtos dos clientes, gerando perda de qualidade final do produto do cliente; (ii) alterações químicas nos cimentos da VCNNE podem gerar problemas de qualidade nos produtos dos clientes que empregam aditivos químicos que interagem com o cimento e foram preparados e dosados com base na formulação anterior do cimento; (iii) o aumento significativo do tempo de pega e/ou redução significativa da resistência inicial dos cimentos da VCNNE pode gerar atrasos nos processos produtivos de fabricantes de produtos à base de cimento ou atraso no cronograma de obras; (iv) a alteração de formulação de cimentos da VCNNE pode gerar reações deletérias no concreto que antes eram mitigadas pela formulação original dos cimentos da VCNNE; etc. Em muitos casos as propriedades são antagônicas, ou seja, à medida em que a VCNNE busca uma determinada característica, altera-se uma segunda e/ou terceira. Nesse contexto, a VCNNE está sujeita a possíveis reivindicações relacionadas à qualidade dos produtos, que podem ter um efeito adverso relevante seus resultados operacionais e condição financeira.

Além disso, a VCNNE possui 1 barragem de enrocamento com núcleo de argila para fins de geração de energia elétrica e/ou acumulação de água, localizadas nos municípios de Cachoeira (BA). O eventual rompimento dessa barragem pode causar perda de vidas e danos pessoais, patrimoniais e ambientais, além de afetar adversamente os negócios e reputação da VCNNE.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Maior

A VCNNE pode ser considerada solidariamente responsável pelos danos ambientais causados por seus fornecedores.

A responsabilidade civil por danos ambientais tem natureza objetiva e solidária. Podem ser considerados responsáveis pela sua reparação todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para o dano ambiental, independentemente da existência de dolo e/ou culpa. Sendo assim, a responsabilidade civil pode ser aplicada a todas as partes que estiverem envolvidas, mesmo que indiretamente, na atividade que causou o dano ambiental, de modo que a parte que tiver mais recursos financeiros pode ser obrigada a repará-lo, resguardado o direito de regresso em relação aos demais envolvidos.

Caso as empresas que prestam serviços para a VCNNE não atendam à legislação ambiental, a VCNNE poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pelos eventuais danos ambientais por elas causados, podendo, assim, ser incluída no polo passivo de processos ambientais por condutas de terceiros e eventualmente ser obrigada a efetuar o pagamento de condenações judiciais e demais penalidades, incluindo medidas para recuperação do dano ambiental. Caso seja responsabilizada, solidária ou subsidiariamente, por danos causados pelos seus fornecedores, os resultados, as atividades e a reputação da VCNNE podem ser adversamente afetados.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

A VCNNE depende do fornecimento adequado de matéria-prima, materiais, energia elétrica e combustíveis para o desempenho de suas atividades.

Para a operação de seus negócios, a VCNNE requer matérias-primas, como clínquer, escória de gesso, cinzas volantes e outros materiais, como refratário e embalagens para a produção de materiais básicos de construção e insumos agrícolas, bem como energia elétrica e combustíveis. As condições de fornecimento de matéria-prima e materiais geralmente envolvem diversos riscos, incluindo a possibilidade de custos mais altos de matéria-prima e materiais e controle reduzido sobre os cronogramas de entrega, qualquer um ou todos os quais podem afetar adversa e materialmente a VCNNE, que pode não ser capaz de obter o fornecimento adequado de matéria-prima e materiais de maneira oportuna e econômica, gerando um efeito adverso relevante sobre as receitas operacionais e os resultados da VCNNE. Ainda, a VCNNE utiliza quantidades substanciais de combustíveis, tais como: moinha de carvão e, em especial, coque de petróleo em seus processos de produção.

Caso os fornecedores existentes interrompam as operações ou reduzam ou eliminem a produção desses subprodutos, ou caso, por qualquer motivo, algum fornecedor não seja capaz de entregar os volumes contratados com a VCNNE, ou caso a legislação e/ou a regulamentação brasileira (ou específica de qualquer região ou país em que a VCNNE possua operações) limite o acesso a esses materiais, produtos ou recursos, os custos de aquisição desses materiais podem aumentar significativamente ou exigir que a VCNNE encontre fontes alternativas para esses materiais, o que pode ter um efeito adverso relevante sobre seus negócios, condição financeira, liquidez, resultados operacionais e perspectivas.

Cenários de conflitos, guerras e instabilidade política também poderão afetar os custos, bem como a disponibilidade de insumos e matérias-primas.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Médio

Decisões desfavoráveis à VCNNE em procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais podem afetá-la negativamente.

A VCNNE é parte de diversos procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais de natureza cível, tributária, trabalhista, ambiental e regulatória, com alguns envolvendo montantes significativos. Além disso, a VCNNE pode se envolver no futuro em novos e relevantes procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais. A VCNNE não pode prever os respectivos resultados finais, que podem ser desfavoráveis aos seus interesses.

A VCNNE, no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, é parte em procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais, dos quais (i) R\$ 232 milhões correspondiam a procedimentos com probabilidade de perda provável; e (ii) R\$ 1.478 milhões, a procedimentos com probabilidade de perda possível. De acordo com as práticas contábeis geralmente aceitas no Brasil, a VCNNE constitui provisões contábeis apenas para procedimentos que apresentam probabilidade de perda provável. A VCNNE não pode garantir que terá provisões para cobrir total ou parcialmente as perdas decorrentes de seus procedimentos judiciais, administrativos e arbitrais. Decisões desfavoráveis aos interesses da VCNNE que afetem a sua imagem, a impossibilitem de conduzir seus negócios na forma inicialmente planejada ou que eventualmente determinem desembolsos de montantes substanciais que não estejam adequadamente provisionados podem ter um efeito adverso nos negócios, situação financeira e reputação da VCNNE.

As existentes e potenciais novas ações legais podem demandar atenção da administração da VCNNE, custos adicionais para sua defesa e, em determinadas situações, a constituição de provisões que podem afetar seus resultados financeiros. Além disso, a VCNNE pode ter que constituir provisões contábeis para contingências judiciais em razão de outras questões, obrigando-a a dispor de recursos significativos.

Decisões desfavoráveis aos interesses da VCNNE em qualquer dos procedimentos judiciais, administrativos ou arbitrais dos quais é parte podem afetá-la negativamente.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

A VCNNE utiliza quantidades significativas de coque de petróleo em seus processos de produção de cimento e depende de um número limitado de fornecedores que estabelecem o preço do coque de petróleo.

A VCNNE utiliza quantidades significativas de coque de petróleo em seus processos de produção de cimento, cujo preço é estabelecido em dólares norte-americanos por um número limitado de fornecedores.

Qualquer variação positiva na cotação do dólar-americano frente ao Real, ou mesmo qualquer variação positiva no preço médio do coque de petróleo, pode aumentar os custos da VCNNE com coque de petróleo. Como exemplo, o aumento no preço médio do coque de petróleo de USD 109,67 USD/t (2021) para USD 153,08 USD/t foi uma das principais razões para o aumento de 35,3% no custo dos produtos vendidos e dos serviços prestados da VCNNE no exercício social de 2022. A VCNNE não realiza operações de *hedge* relacionadas ao preço do coque de petróleo.

Ainda, caso haja qualquer interrupção, redução ou eliminação do fornecimento do coque de petróleo, a VCNNE pode encontrar dificuldade em contratar novos fornecedores, o que pode ocasionar na paralisação da produção de cimento e/ou em contratação de fornecedores que cobrem preços mais altos.

Qualquer desses fatores pode ter um efeito material adverso nas operações, situação financeira e resultados operacionais da VCNNE.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

O nível de endividamento da VCNNE, o descumprimento de certos compromissos de metas ASG ou o rebaixamento da classificação de crédito da Votorantim Cimentos S.A. podem afetar adversamente sua capacidade de refinanciar seu endividamento existente ou captar recursos adicionais para financiar suas

operações, limitar sua capacidade de reagir a mudanças na economia ou nos seus setores de atuação e impedi-la de cumprir com suas obrigações previstas em seus instrumentos de dívida

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo da Dívida Bruta da VCNNE era de R\$ 720 milhões, sendo que, na mesma data, o ativo circulante e não circulante da VCNNE era de R\$ 5.044 milhões. O índice de alavancagem da VCNNE pode apresentar consequências relevantes, incluindo:

- aumento da vulnerabilidade da VCNNE a desacelerações ou mudanças adversas em geral nas condições econômicas, setoriais ou competitivas e mudanças adversas na regulamentação governamental;
- redução da capacidade da VCNNE de utilizar seus fluxos de caixa para financiar suas operações, despesas de capital e oportunidades futuras de negócio, em razão de sua necessidade de dedicar parcela substancial de seus fluxos de caixa das atividades operacionais ao pagamento de principal e juros remuneratórios de seu endividamento;
- exposição da VCNNE a riscos associados ao aumento das taxas de juros, na medida em que parte relevante de seus empréstimos e financiamentos é contratada a taxas de juros flutuantes;
- limitação da capacidade da VCNNE de realizar aquisições estratégicas ou necessidade da VCNNE de realizar desinvestimentos estratégicos e/ou não estratégicos;
- limitação da capacidade da VCNNE de obter financiamento adicional para, entre outros, capital de giro, despesas de capital, recompras de ações, desenvolvimento de produtos e serviços, exigências decorrentes do serviço da dívida, aquisições e propósitos corporativos; e
- limitação da capacidade da VCNNE de se adequar às mudanças nas condições de mercado, posicionando-a em desvantagem competitiva em relação aos seus concorrentes menos alavancados.

A VCNNE pode vir a contratar empréstimos e/ou financiamentos adicionais no futuro, inclusive onerando em garantia uma parcela substancial de seus ativos, o que pode intensificar os correspondentes riscos a que está atualmente exposta. Além disso, caso uma parcela substancial dos ativos da VCNNE esteja onerada em favor de determinados credores, a VCNNE pode não dispor de ativos suficientes para satisfazer integralmente os créditos de seus credores quirografários na eventualidade de sua insolvência, falência ou liquidação.

À medida que continue implementando sua estratégia de expansão (orgânica e inorgânica) e modernização, a VCNNE acredita ter que contratar dívidas adicionais no futuro. A VCNNE não pode garantir que sua capacidade de geração de receitas de suas operações evoluirá de forma proporcional ao aumento do seu endividamento e que será suficiente para atender suas obrigações financeiras estabelecidas em seus instrumentos de dívida, o que pode afetar adversamente seus resultados operacionais e situação financeira.

Adicionalmente, qualquer rebaixamento da classificação de risco da Votorantim Cimentos S.A. (*rating*), na qualidade de controladora da Votorantim Cimentos N/NE S.A, ou caso a VCNNE descumpra os compromissos de metas específicas de ASG firmadas nos contratos de financiamento que prevejam referidas disposições, o custo de seus empréstimos e/ou financiamentos existentes, sua capacidade de contratar empréstimos e/ou financiamentos no futuro ou o custo para contratá-los podem ser adversamente afetados, o que pode dificultar ou encarecer o financiamento de suas operações ou o refinanciamento de suas obrigações financeiras e, conseqüentemente, afetar sua situação financeira e resultados operacionais. Além disso, a classificação de risco

da Votorantim Cimentos S.A., na qualidade de controladora da Votorantim Cimentos N/NE S.A, é sensível à classificação de risco do Brasil.

A materialização desse risco pode ocasionar um efeito adverso relevante sobre os negócios e resultados financeiros da VCNNE, comprometendo a sua capacidade de honrar com suas obrigações assumidas no âmbito das Debêntures VCNNE, e, conseqüentemente, gerando prejuízos aos pagamentos devidos no âmbito do CRI aos seus titulares.

Escala qualitativa de risco: Materialidade Menor

5. CRONOGRAMA

5.1. Cronograma tentativo da Oferta.

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

N.º	EVENTO	DATA DE REALIZAÇÃO/ DATA PREVISTA ⁽¹⁾⁽²⁾
	Protocolo na CVM do requerimento de registro automático da Oferta	15 de novembro de 2023
	Primeira divulgação do Aviso ao Mercado	
	Primeira disponibilização do Prospecto Preliminar	
1.	Divulgação deste comunicado ao mercado, com a atualização do cronograma estimado para as principais etapas da Oferta.	
	Segunda divulgação do Aviso ao Mercado	
	Segunda disponibilização do Prospecto Preliminar	
2.	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	16 de novembro de 2023
3.	Início do Período de Reserva	24 de novembro de 2023
4.	Encerramento do Período de Reserva	11 de dezembro de 2023
	Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	12 de dezembro de 2023
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado com a divulgação do resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	
	Registro da Oferta pela CVM	13 de dezembro de 2023
6.	Divulgação do Anúncio de Início	
	Início da Oferta	
	Disponibilização do Prospecto Definitivo	
7.	Data de Liquidação dos CRI	15 de dezembro de 2023
8.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	18 de dezembro de 2023

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora e dos Coordenadores da Oferta. 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.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, ver seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta", nas páginas 71 a 72 deste Prospecto Preliminar.

Na hipótese de alteração das circunstâncias, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços abaixo indicados:

EMISSORA: www.opecapital.com (neste website, acessar a aba "Conteúdos e Ferramentas", clicar no ícone "Ofertas em Andamento", selecionar "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS EM ATÉ DUAS SÉRIES DA 190ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA", e clicar em "Aviso/Comunicado ao Mercado").

COORDENADOR LÍDER: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar em "Votorantim Cimentos – 190ª Emissão de CRI da OPEA Securitizadora S.A." e, então, localizar o documento desejado).

BANCO BV: www.bv.com.br (neste website, acessar a aba "Institucional" e, então, clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Ofertas em andamento" e na sequência selecionar "Aviso/Comunicado ao Mercado – CRI Votorantim").

BRDESCO BBI: https://www.brdescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste website, no campo "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo:", selecionar "CRI", localizar "CRI Votocimentos 2023", e depois clicar no documento desejado).

ITAÚ BBA: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar "Votorantim Cimentos", posteriormente, na seção "CRI 2023" e acessar o documento desejado).

SANTANDER: www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste *website*, clicar em "CRI Votorantim Cimentos" e, em seguida, clicar em "Prospecto").

CVM: 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 novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por "Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação do Requerimento" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, em seguida clicar em "Filtrar" e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado).

B3: www.b3.com.br (neste *website*, acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de busca, digitar "Opea Securitizadora S.A." ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 190 – Série: 2". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e clicar em "Buscar", e na sequência selecionar o documento desejado).

Prazos, condições e forma para:

(i) *Manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação.*

Os Investidores Qualificados, incluindo os Investidores Profissionais que desejarem participar da Oferta por meio da apresentação de Pedidos de Reserva, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, poderão apresentar suas ordens de investimento por meio de um ou mais pedidos de reserva ("Pedidos de Reserva"), sem fixação de valores mínimos ou máximos, a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o período de reserva indicado no Prospecto Preliminar, a se encerrar 1 (um) Dia Útil antes da data prevista para a realização do Procedimento de *Bookbuilding* ("Período de Reserva").

Os (a) Investidores Qualificados que tiverem interesse na Oferta, incluindo os Investidores Profissionais que desejarem participar da Oferta por meio da apresentação de Pedidos de Reserva, deverão apresentar Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante as Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade dos CRI; e (b) Investidores Profissionais que tiverem interesse na Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, de acordo com os seguintes procedimentos:

- I. cada Investidor Qualificado interessado em participar da Oferta, incluindo Investidores Profissionais que desejarem participar da Oferta por meio da apresentação de Pedidos de Reserva, deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta, para então apresentar suas ordens de investimento ou seus Pedidos de Reserva às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, sem necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;
- II. os Pedidos de Reserva e ordens de investimento são irrevogáveis e irretratáveis, observado o disposto no item III abaixo e no Contrato de Distribuição, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- III. os Investidores Qualificados que sejam considerados Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, observado o disposto no Contrato de Distribuição; e
- IV. os Investidores Qualificados deverão indicar na ordem de investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxas mínimas para a Remuneração, desde que não sejam superiores às respectivas Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI que desejam subscrever.

Os Pedidos de Reserva poderão ser revogados nos casos descritos na seção "Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta – Esclarecimentos sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da

Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 71 deste Prospecto Preliminar.

(ii) Subscrição, integralização e entrega dos CRI.

Prazo de Subscrição. Respeitados (i) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (ii) a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) a disponibilização, aos investidores, do Prospecto Definitivo, os CRI serão subscritos, a qualquer tempo, em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início ("Prazo de Subscrição").

Preço de Subscrição e Forma de Integralização. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição ("Data de Integralização"), pelo Valor Nominal Unitário da respectiva série. Caso qualquer CRI venha a ser integralizado em data diversa e posterior à Data de Início da Rentabilidade, a integralização deverá considerar o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, acrescido da Remuneração da respectiva série, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Integralização"). Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio em qualquer Data de Integralização, a ser definido, se for o caso, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados de forma igualitária à totalidade dos CRI de uma mesma série subscritos e integralizados na mesma Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função das seguintes condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração da Taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; (c) alteração no IPCA e/ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC); (d) alteração material na curva de juros DI x pré, construída a partir dos preços de ajustes dos vencimentos do contrato futuro de taxa média de depósitos interfinanceiros de um dia, negociados na B3, ou (e) alteração material nas taxas indicativas de negociação de títulos de renda fixa (debêntures, certificados de recebíveis imobiliários, certificados de recebíveis do agronegócio) divulgada pela ANBIMA.

Integralização dos CRI. A integralização dos CRI será realizada via B3, e o Preço de Integralização será depositado na Conta do Patrimônio Separado e utilizados para o pagamento do valor da integralização das Debêntures.

(iii) Distribuição junto ao público investidor em geral.

Vedação à Negociação. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

(iv) Posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos Coordenadores em decorrência da prestação de garantia.

Caso a garantia firme prestada pelos Coordenadores da Oferta venha ser exercida, no âmbito da Oferta, os Coordenadores da Oferta poderão realizar a revenda dos CRI subscritos e integralizados após o encerramento da Oferta. Aplica-se aos Coordenadores da Oferta a restrição à negociação ao público em geral prevista acima.

(v) Devolução e reembolso aos investidores, se for o caso.

Modificação da Oferta. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da Superintendência de Registro de Valores Mobiliários – CVM ("SRE"), os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Se o investidor revogar sua aceitação e se o

Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Revogação e Suspensão da Oferta. Caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, nos termos do artigo 65, parágrafo 5º, da Resolução CVM 160; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE (x) poderá suspender, a qualquer tempo, a oferta que (x.1) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da oferta; (x.2) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM n.º 161, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 161"); e (y) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro); o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão aos Coordenadores da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (i) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito, a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (sendo que, com base na legislação vigente nesta data, não há incidência de tributos), e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento da Oferta. Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE poderá cancelar, a qualquer tempo, a oferta que (x) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da oferta; (y) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM 161; ou (z) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da oferta); (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da oferta, ou que o fundamentem, a SRE pode, caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir requerimento de revogação da oferta); ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido pelos Coordenadores da Oferta, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e os Coordenadores da Oferta e a Emissora comunicarão tal evento aos Investidores Qualificados, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

(vi) Quaisquer outras datas relativas à Oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Não aplicável, tendo em vista que todas as datas relativas à Oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral já estão descritas nos itens acima e no Termo de Securitização.

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

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, tendo em vista que a Emissora é uma companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria S1.

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 a Emissora é uma companhia securitizadora registrada perante a CVM na categoria S1 e, nos termos do Termo de Securitização e conforme descrito neste Prospecto Preliminar, foi constituído Regime Fiduciário sobre os CRI.

7. RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência dos valores mobiliários.

Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários ao público investidor em geral após decorrido 6 (seis) meses da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 86, inciso III, da Resolução CVM 160.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.

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 DAS DEVEDORAS E DOS SEUS SETORES DE ATUAÇÃO.

O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO PARA INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM CONSIDERADOS INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONSIDERANDO QUE O REGISTRO DA OFERTA NA CVM OCORRERÁ SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO, NOS TERMOS DO ARTIGO 26, INCISO VIII, ALÍNEA (B) DA RESOLUÇÃO CVM 160.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA VCSA.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.

Nos termos do artigo 67, II, da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do requerimento de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá reconhecer a ocorrência de modificação da oferta e tomar as providências cabíveis, sendo certo que, nos termos do parágrafo segundo do referido artigo 67, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, como a presente Oferta, a sua modificação não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e condições a indicados na seção "Cronograma" neste Prospecto Preliminar.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da SRE), (a) a modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e de suas novas condições; e (c) os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Se o investidor revogar sua aceitação e se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores

relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores Qualificados se tal hipótese estiver expressamente prevista nos Documentos da Operação, na forma e condições definidas no Contrato de Distribuição, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; (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, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

A Emissora deverá divulgar imediatamente, por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, comunicado ao mercado informando sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores Qualificados que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em não revogar sua aceitação. Se a Oferta for cancelada ou se o Investidor Qualificado revogar sua aceitação e se o Investidor Qualificado já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização 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.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida.

A Oferta está sujeita às Condições Precedentes estabelecidas na Cláusula 6 do Contrato de Distribuição e na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários" na página 145 deste Prospecto Preliminar.

8.2. Eventual destinação da Oferta ou partes da Oferta a investidores específicos e a descrição destes investidores.

A Oferta é destinada exclusivamente 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.

A Emissão das Debêntures VCSA é realizada com base nas deliberações tomadas na reunião do conselho de administração da VCSA realizada em 9 de novembro de 2023 ("RCA da VCSA").

A Emissão das Debêntures VCNNE é realizada com base nas deliberações tomadas na assembleia geral extraordinária da VCNNE realizada em 9 de novembro de 2023 ("AGE da VCNNE").

8.4. Regime de distribuição.

Regime de Colocação. Observado o disposto no Contrato de Distribuição, e desde que todas as Condições Precedentes (conforme definido no Contrato de Distribuição) tenham sido satisfeitas, ou tenham sido expressamente renunciadas pelos Coordenadores da Oferta, os Coordenadores da Oferta realizarão a distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta em regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade dos CRI inicialmente ofertados, sem considerar os CRI Adicionais, sendo estes distribuídos em regime de melhores esforços de colocação, de forma individual e não solidária entre os Coordenadores da Oferta, na proporção indicada no Contrato de Distribuição ("Garantia Firme"). Considerando que os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, se emitidos, serão distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação, caso sejam subscritos, mas não integralizados, serão cancelados pela Emissora.

Plano da Oferta. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta coordenarão a Oferta conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 49 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta e das Devedoras, sendo certo que os Coordenadores da Oferta deverão assegurar (i) que o tratamento conferido aos investidores seja equitativo, e (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta ("Plano da Oferta"). O Plano da Oferta será fixado nos seguintes termos:

- I. os CRI serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme previsto no artigo 26, inciso VIII, alínea (b), da Resolução CVM 160, com intermediação dos Coordenadores da Oferta e das demais Instituições Participantes da Oferta, com recebimento de reservas antecipadas, sem lotes mínimos ou máximos, devendo a Oferta ser efetivada sob o regime de garantia firme de colocação com relação à totalidade dos CRI, sem considerar os CRI Adicionais, os quais serão colocados em regime de melhores esforços;
- II. os Coordenadores da Oferta poderão convidar Participantes Especiais para fins exclusivos de recebimento de Pedidos de Reserva junto aos Investidores Qualificados. Até a data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, os Participantes Especiais realizarão procedimento de consolidação de todos os Pedidos de Reserva recebidos até tal data e os enviarão de maneira já consolidada ao Coordenador Líder;

- III. os Coordenadores da Oferta devem garantir (i) o recebimento prévio, pelos Participantes Especiais, dos Documentos da Oferta, inclusive dos Prospectos para leitura obrigatória; e (ii) que eventuais dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada tempestivamente pelos Coordenadores da Oferta para tal fim;
- IV. o público-alvo da Oferta é composto exclusivamente por Investidores Qualificados;
- V. nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, após o protocolo do pedido de registro da Oferta, a divulgação do Aviso ao Mercado e a divulgação deste Prospecto Preliminar, os Coordenadores da Oferta, por si ou por meio dos Participantes Especiais, poderão iniciar os esforços de venda dos CRI e realizar Apresentações para Potenciais Investidores ("Oferta a Mercado") e, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160, a Oferta será irrevogável;
- VI. os materiais publicitários da Oferta eventualmente utilizados serão, conforme o caso, encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160, sendo certo que a sua utilização somente ocorrerá após o início do período da Oferta a Mercado;
- VII. os Investidores Qualificados, incluindo os Investidores Profissionais que desejarem participar da Oferta por meio da apresentação de Pedidos de Reserva, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, poderão apresentar suas ordens de investimento por meio de um ou mais Pedidos de Reserva, sem fixação de valores mínimos ou máximos, a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Reserva;
- VIII. os (a) Investidores Qualificados que tiverem interesse na Oferta, incluindo os Investidores Profissionais que desejarem participar da Oferta por meio da apresentação de Pedidos de Reserva, deverão apresentar Pedidos de Reserva, durante o Período de Reserva, perante as Instituições Participantes da Oferta, indicando a quantidade dos CRI; e (b) Investidores Profissionais que tiverem interesse na Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* ("Ordem de Investimento"), de acordo com os seguintes procedimentos:
- (a) cada Investidor Qualificado interessado em participar da Oferta, incluindo Investidores Profissionais que desejarem participar da Oferta por meio da apresentação de Pedidos de Reserva, deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta, para então apresentar suas Ordens de Investimento ou seus Pedidos de Reserva às Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, sem necessidade de depósito prévio do investimento pretendido;
 - (b) os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento são irrevogáveis e irretratáveis, observado o disposto no item (c) abaixo, e nos incisos XIV, XV e XVI abaixo, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3;
 - (c) os Investidores Qualificados que sejam considerados Pessoas Vinculadas deverão, obrigatoriamente, indicar no respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento sua qualidade de Pessoa Vinculada, observado o disposto no item (j) abaixo;
 - (d) os Investidores Qualificados deverão indicar na Ordem de Investimento ou no Pedido de Reserva, conforme o caso: (i) taxas mínimas para a Remuneração, desde que não sejam superiores às respectivas Taxa Teto, como condição para sua aceitação à Oferta, bem como (ii) a quantidade de CRI que desejam subscrever;
 - (e) findo o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta consolidarão os documentos de aceitação recebidos;
 - (f) o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* deverá ser comunicado à CVM, sob pena de não concessão do registro definitivo da Oferta;

- (g) caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento admitidos pelos Coordenadores da Oferta no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores da Oferta, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração da respectiva série, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração da respectiva série definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas da Remuneração da respectiva série definidas no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores Qualificados proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos 1º e 2º e do artigo 27, parágrafo 5º, ambos da Resolução CVM 160, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica;
- (h) após a realização do Procedimento de *Bookbuilding* e antes da primeira Data de Integralização dos CRI, a definição da Remuneração e da alocação da quantidade de CRI, e, conseqüentemente, da remuneração e da alocação da quantidade de Debêntures, e do exercício ou não da opção de CRI Adicionais, e, conseqüentemente, do eventual cancelamento de parte das Debêntures emitidas, serão objeto de aditamento às Escrituras de Emissão e ao Termo de Securitização, sem necessidade de nova aprovação societária das Devedoras e/ou da Emissora ou de assembleia geral de Titulares dos CRI ("Aditamento do Procedimento de *Bookbuilding*");
- (i) o Anúncio de Início e o Prospecto Definitivo serão divulgados em até 2 (dois) Dias Úteis após o deferimento do registro, aos quais será dada ampla publicidade observado o disposto nos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160;
- (j) nos termos do artigo 56, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores Qualificados na Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores Qualificados da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo seus Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento automaticamente cancelados;
- (k) nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertados, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas;
- (l) caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertadas, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores Qualificados;
- (m) a vedação disposta no item (j) acima não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos à 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

- (n) na hipótese de não haver conclusão da Oferta ou na hipótese de rescisão do Contrato de Distribuição, ou, ainda, em qualquer outra hipótese prevista na legislação de não produção de efeitos ou desconsideração de Pedidos de Reserva ou da sua Ordem de Investimento, conforme o caso, estes serão todos cancelados e os respectivos Investidores Qualificados serão comunicados sobre o cancelamento da Oferta, o que poderá ocorrer por meio de divulgação de aviso ao mercado.
- IX. as Instituições Participantes da Oferta recomendarão aos Investidores Qualificados interessados na realização dos Pedidos de Reserva ou das Ordens de Investimento, conforme aplicável, que (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes dos Prospectos e do Formulário de Referência da Emissora e da VCSA, especialmente na seção "Fatores de Risco" dos Prospectos, bem como o item "4. Fatores de Risco" do Formulário de Referência da Emissora e da VCSA; (b) verifiquem, antes de realizar o seu Pedido de Reserva ou a sua Ordem de Investimento, conforme aplicável, a necessidade de manutenção de recursos em conta corrente ou conta de investimento nele aberta e/ou mantida, para fins de garantia do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento; e (c) entrem em contato com as Instituições Participantes da Oferta para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento ou, se for o caso, para a realização do cadastro nas Instituições Participantes da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelos Coordenadores da Oferta;
- X. encerrado o Procedimento de *Bookbuilding*, os Coordenadores da Oferta consolidarão as intenções de investimento dos investidores para subscrição dos CRI e divulgarão, em conjunto com a Emissora, comunicado ao mercado informando sobre o resultado do Procedimento de *Bookbuilding* em até 1 (um) Dia Útil após seu encerramento, nos termos dos artigos 13 e 61 parágrafo 4º da Resolução CVM 160;
- XI. observado o disposto no Contrato de Distribuição, e desde que todas as Condições Precedentes tenham sido satisfeitas, ou tenham sido renunciadas pelos Coordenadores da Oferta, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início (utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160); e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;
- XII. caberá às Instituições Participantes da Oferta e à Emissora realizar a divulgação do Aviso ao Mercado, do Anúncio de Início e dos Prospectos utilizando as formas de divulgação elencadas no artigo 13 da Resolução CVM 160, sendo certo que a divulgação do Anúncio de Início deverá ocorrer no prazo de até 2 (dois) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, de acordo com o artigo 47, parágrafo único da Resolução CVM 160;
- XIII. iniciada a Oferta, os investidores interessados na subscrição dos CRI deverão fazê-la por meio do MDA, na respectiva Data de Integralização, pelo Preço de Integralização;
- XIV. caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos do artigo 67, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, uma vez que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da SRE), (a) a modificação deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) as Instituições Participantes da Oferta devem se certificar de que os potenciais Investidores Qualificados estejam cientes, no momento do recebimento do documento de aceitação da Oferta, de que a oferta original foi alterada e de suas novas condições; e (c) os Investidores Qualificados que já tiverem aderido à Oferta devem ser imediatamente comunicados a respeito da modificação efetuada diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Se o investidor revogar sua aceitação e se o Investidor Qualificado já

tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;

- XV. caso (a) seja verificada 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, nos termos do artigo 65, parágrafo 5º, da Resolução CVM 160; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE (x) poderá suspender, a qualquer tempo, a oferta que (x.1) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da oferta; (x.2) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM 161; e (y) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a SRE deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro); o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituições Participantes da Oferta com quem tenha realizado sua intenção de investimento (i) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até as 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada, de forma direta ao investidor, por escrito, a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (sendo que, com base na legislação vigente nesta data, não há incidência de tributos), e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;
- XVI. caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, a SRE poderá cancelar, a qualquer tempo, a oferta que (x) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da oferta; (y) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme previsto na Resolução CVM 161; ou (z) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da oferta); (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160 (nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro da oferta, ou que o fundamentem, a SRE pode, caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, deferir requerimento de revogação da oferta); ou (c) este Contrato seja resiliado pelos Coordenadores da Oferta, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta e a Emissora comunicarão tal evento aos Investidores Qualificados, que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de aviso ao mercado. Se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido, com seu consequente cancelamento, sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta;
- e
- XVII. após o 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, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 na página da rede mundial de computadores da Emissora, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

8.5. Dinâmica da coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.

Coleta de Intenções de Investimento. Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 61, parágrafos 2º e 4º e artigo 62, parágrafo único da Resolução CVM 160, com recebimento de reservas, sem lotes mínimos ou máximos, para a verificação e a definição, em conjunto com a Emissora e as Devedoras: (i) da taxa da remuneração aplicável aos CRI da Primeira Série e aos CRI da Segunda Série e, conseqüentemente, da taxa para a remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série e das Debêntures VCSA da Segunda Série e da taxa para a remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série e das Debêntures VCNNE da Segunda Série, observada as respectivas Taxas Teto aplicáveis; (ii) da realização da Emissão em série única ou em 2 (duas) séries, e da emissão e a quantidade de CRI da Primeira Série e/ou CRI da Segunda Série e, conseqüentemente, da realização das Emissões de Debêntures em série única ou em 2 (duas) séries, e da emissão e a quantidade de Debêntures VCSA da Primeira Série, Debêntures VCSA da Segunda Série, Debêntures VCNNE da Primeira Série e/ou Debêntures VCNNE da Segunda Série; e (iii) da existência de demanda para o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional e, conseqüentemente, do eventual cancelamento da quantidade de Debêntures VCSA e de Debêntures VCNNE equivalentes ("Procedimento de Bookbuilding").

Dessa forma, nos termos do artigo 61, parágrafo 2º, da Resolução CVM 160, a determinação a ser realizada no Procedimento de *Bookbuilding* será presidida por critérios objetivos, conforme descritos na seção "Critérios de Rateio" na página [•] deste Prospecto Preliminar. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* será divulgado nos termos do artigo 61, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, bem como será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização, sem a necessidade de nova aprovação societária pelas Devedoras e/ou pela Emissora, ou aprovação pelos Titulares dos CRI.

Pessoas Vinculadas.

"Pessoas Vinculadas" significam investidores quais sejam: os controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e das Devedoras, bem como seus cônjuges, ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, as demais pessoas consideradas vinculadas na regulamentação da CVM que dispõe sobre normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados.

Nos termos do artigo 56, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160, será aceita a participação de Investidores Qualificados na Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta, observado que, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI ofertados, não será permitida a colocação de CRI junto aos Investidores Qualificados da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sendo seus Pedidos de Reserva ou Ordens de Investimento automaticamente cancelados. Nos termos do artigo 56, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, a vedação de colocação às Pessoas Vinculadas disposta acima, não se aplica aos casos em que, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de CRI ofertada. Nesta hipótese, a colocação dos CRI perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de CRI ofertados, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos CRI por elas demandadas. Caso não seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) dos CRI ofertados, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores Qualificados.

A vedação disposta acima não se aplica: (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; e (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos à 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.

Os Investidores Qualificados devem estar cientes de que a participação de Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas no Procedimento de *Bookbuilding* poderá impactar adversamente a formação da taxa final de Remuneração e o investimento nos CRI por Investidores Qualificados que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Critério de Rateio.

Caso, na data do Procedimento de *Bookbuilding*, seja verificado que o total de CRI objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento admitidos pelos Coordenadores da Oferta no âmbito da Oferta excedeu o Valor Total da Emissão, haverá rateio a ser operacionalizado pelos Coordenadores da Oferta, sendo atendidos os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicarem as menores taxas de Remuneração da respectiva série, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as Ordens de Investimento que indicaram taxas de Remuneração superiores até atingir a taxa de Remuneração da respectiva série definidas no Procedimento de *Bookbuilding*, sendo que todos os Pedidos de Reserva e todas as Ordens de Investimento admitidos que indicaram as taxas da Remuneração da respectiva série definidas no Procedimento de *Bookbuilding* serão rateados entre os Investidores Qualificados proporcionalmente ao montante de CRI indicado no respectivo Pedido de Reserva ou Ordem de Investimento, conforme o caso, independentemente de quando foi recebido o Pedido de Reserva ou a Ordem de Investimento, sendo desconsideradas quaisquer frações dos CRI, nos termos do artigo 61, parágrafos 1º e 2º e do artigo 27, parágrafo 5º, ambos da Resolução CVM 160, levando em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

Recomenda-se aos Investidores Qualificados que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta, o Termo de Securitização e as informações constantes deste Prospecto Preliminar e da 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 os Coordenadores da Oferta, antes de realizar o seu Pedido de Reserva para verificar os procedimentos adotados por eles para cadastro do Investidor Qualificado e efetivação do Pedido de Reserva, incluindo, sem limitação, prazos estabelecidos para a realização do Pedido de Reserva e eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido.

Distribuição Parcial.

Não poderá haver distribuição parcial do Valor Total da Emissão (sem levar em consideração os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional), tendo em vista que o regime de garantia firme abarca o Valor Total da Emissão (isto é, R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), sem levar em consideração os CRI decorrentes do eventual exercício da Opção de Lote Adicional, os quais serão, se emitidos, distribuídos sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.6. Formador de mercado.

Nos termos do inciso IV do artigo 7º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", em vigor desde 2 de janeiro de 2023 ("Código ANBIMA"), os Coordenadores da Oferta recomendaram à Emissora e às Devedoras, por meio do Contrato de Distribuição, que considerassem e decidissem sobre a necessidade de contratação de formador de mercado em relação aos CRI, com o objetivo de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez dos CRI; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação dos CRI no mercado secundário. Apesar de referida recomendação, não foi contratado formador de mercado.

8.7. Fundo de liquidez e estabilização, se houver.

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

8.8. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.

O valor mínimo a ser subscrito por cada investidor no contexto da Oferta, que será de 1 (um) CRI, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

9. INFORMAÇÕES SOBRE A ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

9.1. Possibilidade de os 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 ofertado.

Nos termos do artigo 3º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 60, não há a possibilidade de os Créditos Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

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

Não serão constituídos reforços de créditos e outras garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

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 para exclusivamente fins da proteção de carteira do Patrimônio Separado, referida acima, estes deverão contar com o mesmo Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

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

Serão permitidas aplicações realizadas com os valores decorrentes da Conta Centralizadora e que deverão ser resgatáveis de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta Centralizadora, quais sejam: (i) Letras Financeiras do Tesouro de emissão do Tesouro Nacional; e/ou (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária ou operações compromissadas contratadas com qualquer banco que na data do investimento tenham a classificação de risco, em escala local, igual ou superior ao *rating* correspondente a "AAA".

10. INFORMAÇÕES SOBRE OS DIREITOS CREDITÓRIOS

10.1. Informações descritivas das características relevantes dos direitos creditórios, tais como:

a) número de direitos creditórios cedidos e valor total.

I. *Debêntures VCSA.* serão emitidas 577.500 (quinhentas e setenta e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária da 15ª (décima quinta) emissão da VCSA, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão das Debêntures VCSA, perfazendo o montante total de R\$577.500.000,00 (quinhentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão das Debêntures VCSA, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures VCSA. A quantidade de Debêntures VCSA a serem alocadas como Debêntures VCSA da 1ª (primeira) série ("Debêntures VCSA da Primeira Série") e como Debêntures VCSA da 2ª (segunda) série ("Debêntures VCSA da Segunda Série") e, quando em conjunto com as Debêntures VCSA da Primeira Séries, "Debêntures VCSA") será determinada por meio do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em sistema de vasos comunicantes, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas séries e a quantidade final de Debêntures VCSA alocadas por série, serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão VCSA; e

II. *Debêntures VCNNE.* serão emitidas 297.500 (duzentas e noventa e sete mil e quinhentas) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia adicional fidejussória, da 4ª (quarta) emissão de VCNNE, em até 2 (duas) séries, para colocação privada, com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais) na Data de Emissão das Debêntures VCNNE perfazendo o montante total de R\$297.500.000,00 (duzentos e noventa e sete milhões e quinhentos mil reais), nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE. A quantidade de Debêntures VCNNE a serem alocadas como Debêntures VCNNE da 1ª (primeira) série ("Debêntures VCNNE da Primeira Série") e como Debêntures VCNNE da 2ª (segunda) série ("Debêntures VCNNE da Segunda Série") e, quando em conjunto com as Debêntures VCNNE da Primeira Séries, "Debêntures VCNNE") será determinada por meio do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, em sistema de vasos comunicantes, sendo certo que a efetiva emissão das respectivas séries e a quantidade final de Debêntures VCNNE alocadas por série, serão formalizadas por meio de aditamento à Escritura de Emissão VCNNE.

b) taxa de juros ou de retornos incidentes sobre os direitos creditórios cedido.

VCSA

Atualização Monetária das Debêntures VCSA da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Primeira Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Primeira Série, conforme o caso) não será atualizado monetariamente.

Remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Primeira Série, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, apurada conforme a cotação indicativa do último preço verificado no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* de contratos futuros com vencimento em janeiro de 2033, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/cotacoes), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definidos em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,60% (sessenta centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série") calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Primeira Série (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Primeira Série), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série

subsequente (exclusive). A Remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão VCSA.

Atualização Monetária das Debêntures VCSA da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Segunda Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Segunda Série, conforme o caso) será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Aniversário imediatamente anterior até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária – Debêntures VCSA"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Segunda Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCSA da Segunda Série, conforme o caso) ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCSA da Segunda Série"). A Atualização Monetária – Debêntures VCSA será calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão VCSA.

Remuneração das Debêntures VCSA da Segunda Série. A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures VCSA da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCSA da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,5000% (seis inteiros e cinco décimos 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, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures VCSA da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures VCSA da Segunda Série"). A Remuneração das Debêntures VCSA da Segunda Série será calculada de acordo com as fórmulas previstas nas Escrituras de Emissão VCSA.

VCNNE

Atualização Monetária das Debêntures VCNNE da Primeira Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Primeira Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Primeira Série, conforme o caso) não será atualizado monetariamente.

Remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Primeira Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Primeira Série, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios prefixados correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, apurada conforme a cotação indicativa do último preço verificado no fechamento do Dia Útil anterior à data da realização do Procedimento de *Bookbuilding* de contratos futuros com vencimento em janeiro de 2033, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, divulgado pela B3 em sua página na internet (https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/cotacoes/cotacoes), acrescido exponencialmente de uma sobretaxa (*spread*) equivalente a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definidos em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado a 0,60% (sessenta centésimo por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série") calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Primeira Série (ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Primeira Série), desde a Data de Início da Rentabilidade, ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive) até a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série subsequente (exclusive). A Remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão VCNNE.

Atualização Monetária das Debêntures VCNNE da Segunda Série. O Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Segunda Série (ou o saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Segunda Série, conforme o caso) será atualizado monetariamente mensalmente pela variação acumulada do IPCA, desde a Data de Início da Rentabilidade ou a Data de Aniversário imediatamente anterior até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária – Debêntures VCNNE") e, em conjunto com a Atualização Monetária – Debêntures

VCSA, "Atualização Monetária Debêntures"), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Segunda Série (ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures VCNNE da Segunda Série, conforme o caso) ("Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCNNE da Segunda Série"). A Atualização Monetária – Debêntures VCNNE será calculada de forma exponencial e *pro rata temporis* por Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão VCNNE.

Remuneração das Debêntures VCNNE da Segunda Série. A partir da Primeira Data de Integralização das Debêntures VCNNE da Segunda Série, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCNNE da Segunda Série incidirão juros remuneratórios correspondentes a um determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido em Procedimento de *Bookbuilding*, limitado ao maior entre: (i) a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com Juros Semestrais (NTN-B), com vencimento em 2032, a ser apurada no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,5000% (seis inteiros e cinco décimos 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, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive) ("Remuneração das Debêntures VCNNE da Segunda Série" e, em conjunto com a Remuneração das Debêntures VCSA da Primeira Série, a Remuneração das Debêntures VCSA da Segunda Série e a Remuneração das Debêntures VCNNE da Primeira Série, "Remuneração das Debêntures"). A Remuneração das Debêntures VCNNE da Segunda Série será calculada de acordo com as fórmulas previstas na Escrituras de Emissão VCNNE.

c) *prazos de vencimento dos créditos.*

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures ou resgate antecipado da totalidade das Debêntures, conforme os termos previstos nas respectivas Escrituras de Emissão:

- I. as Debêntures VCSA da Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.651 (três mil seiscentos e cinquenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2033 ("Data de Vencimento da Primeira Série da VCSA").
- II. as Debêntures VCSA da Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.381 (quatro mil, trezentos e oitenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento da Segunda Série da VCSA").
- III. as Debêntures VCNNE da Primeira Série terão prazo de vencimento de 3.651 (três mil seiscentos e cinquenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2033 ("Data de Vencimento da Primeira Série da VCNNE").
- IV. as Debêntures VCNNE da Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.381 (quatro mil, trezentos e oitenta e um) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de dezembro de 2035 ("Data de Vencimento da Segunda Série da VCNNE").

d) *períodos de amortização.*

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão:

- I. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCSA da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures VCSA da Primeira Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2033;
- II. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCSA da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, em 13 de dezembro de 2033, em 13 de dezembro de 2034 e na Data de Vencimento das Debêntures VCSA da Segunda Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2035, conforme as datas e percentuais indicados no Anexo VII.B à Escritura de Emissão VCSA;
- III. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCNNE da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures VCNNE da Primeira Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2033;

- IV. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCNNE da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, em 13 de dezembro de 2033, em 13 de dezembro de 2034 e na Data de Vencimento das Debêntures VCNNE da Segunda Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2035, conforme as datas e percentuais indicados no Anexo VII.B à Escritura de Emissão VCNNE;

e) *finalidade dos créditos.*

Os recursos líquidos obtidos pelas Devedoras com a emissão das respectivas Debêntures serão destinados, por cada Devedora, até a Data de Vencimento dos CRI, ou até que as Devedoras comprovem a aplicação da totalidade dos recursos líquidos obtidos com a emissão das respectivas Debêntures, o que ocorrer primeiro, exclusivamente conforme descrito na seção "Destinação dos Recursos – Destinação dos Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos" nas páginas 25 deste Prospecto Preliminar.

f) *descrição das garantias eventualmente previstas para o conjunto de ativos.*

- I. *Debêntures VCSA.* As Debêntures VCSA não serão garantidas por garantias reais ou fidejussórias; e
II. *Debêntures VCNNE.* As Debêntures VCNNE contarão com a Fiança.

10.2. *Descrição da 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 aplicável, tendo em vista que a titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a subscrição da totalidade das Debêntures, por meio da assinatura de boletins de subscrição, sem necessidade de cessão dos direitos creditórios à Emissora.

10.3. *Indicação dos níveis de concentração dos direitos creditórios, por devedor, em relação ao valor total dos créditos que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados;*

Os Créditos Imobiliários serão devidos por 2 (duas) Devedoras distintas, sendo a VCSA e a VCNNE, na proporção com relação ao valor total dos Créditos Imobiliários conforme descrito abaixo:

- I. o valor total da Emissão das Debêntures VCSA deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade (i) das Debêntures VCSA da Primeira Série deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) da quantidade de CRI da Primeira Série efetivamente distribuídos; e (ii) das Debêntures VCSA da Segunda Série deverá corresponder a 66% (sessenta e seis por cento) da quantidade de CRI da Segunda Série efetivamente distribuídos; e
II. o valor total da Emissão das Debêntures VCNNE deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) do valor total da Emissão dos CRI e a quantidade (i) das Debêntures VCNNE da Primeira Série deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) da quantidade de CRI da Primeira Série efetivamente distribuídos; e (ii) das Debêntures VCNNE da Segunda Série deverá corresponder a 34% (trinta e quatro por cento) da quantidade de CRI da Segunda Série efetivamente distribuídos.

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

Não aplicável, tendo em vista que a operação não possui originador ou cedente.

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

Procedimento de cobrança.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, ou por terceiros por ela contratados, cabendo-lhes: (a) o controle da evolução do saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e (b) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

A Emissora pode contratar agente de cobrança judicial ou extrajudicial para as Debêntures inadimplidas, desde que tal contratação ocorra em benefício dos titulares dos CRI, podendo o Termo de Securitização atribuir os encargos decorrentes da contratação ao Patrimônio Separado.

Os pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários inadimplidos objeto de cobrança judicial ou extrajudicial devem ser recebidos pela Emissora de acordo com o disposto no artigo 37 da Resolução CVM 60.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e da Lei n.º 14.430, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, caso Emissora não faça, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos titulares dos CRI.

Procedimento de pagamento.

Os pagamentos referentes às Debêntures, bem como a quaisquer outras obrigações pecuniárias eventualmente devidas por cada Devedora no âmbito das respectivas Escrituras de Emissão, serão efetuados por cada Devedora, mediante crédito a ser realizado na Conta do Patrimônio Separado, sem aplicação de qualquer dedução (exceto eventuais deduções previstas em leis tributárias) ou compensação, nos termos do artigo 368 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil").

Periodicidade e condições de pagamento.

Amortização das Debêntures.

Ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures e de resgate antecipado da totalidade das Debêntures, conforme os termos previstos na Escritura de Emissão:

- I. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCSA da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures VCSA da Primeira Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2033 ("Data de Amortização das Debêntures VCSA da Primeira Série");
- II. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCSA da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, em 13 de dezembro de 2033, em 13 de dezembro de 2034 e na Data de Vencimento das Debêntures VCSA da Segunda Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2035, conforme as datas e percentuais indicados no Anexo VII.B à Escritura de Emissão VCSA (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures VCSA da Segunda Série");
- III. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCNNE da Primeira Série será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento das Debêntures VCNNE da Primeira Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2033 ("Data de Amortização das Debêntures VCNNE da Primeira Série");
- IV. o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures VCNNE da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, em 13 de dezembro de 2033, em 13 de dezembro de 2034 e na Data de Vencimento das Debêntures VCNNE da Segunda Série, qual seja, em 13 de dezembro de 2035, conforme as datas e percentuais indicados no Anexo VII.B à Escritura de Emissão VCNNE (cada uma, uma "Data de Amortização das Debêntures da VCNNE da Segunda Série" e, quando em conjunto com a Data de Amortização das Debêntures VCSA da Primeira Série, a Data de Amortização das Debêntures VCSA da Segunda Série e a Data de Amortização das Debêntures VCNNE da Primeira Série, "Datas de Amortização das Debêntures");

Pagamento da Remuneração das Debêntures. Nos termos previstos em cada Escritura de Emissão, os valores relativos à Remuneração das Debêntures deverão ser pagos nos meses de junho e dezembro de cada ano, conforme as datas previstas na tabela constante nas respectivas Escrituras de Emissão, a partir da Data de Emissão das Debêntures (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures" e, quando em conjunto com as Datas de Amortização das Debêntures, "Datas de Pagamento das Debêntures")

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

Tributos. Os tributos incidentes sobre a Emissão e as Debêntures deverão ser integralmente pagos pelas Devedoras, incluindo, sem limitação, todos os custos de tributação incidentes sobre quaisquer pagamentos devidos à Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures em decorrência das Escrituras de Emissão. Neste sentido, referidos pagamentos deverão ser acrescidos dos valores atuais e futuros correspondentes a quaisquer tributos e/ou taxas que sobre eles incidam, venham a incidir ou sejam entendidos como devidos. Da mesma forma, caso, por força de norma ou determinação de Autoridade, a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, conforme o caso, tiver de reter ou deduzir, de quaisquer pagamentos feitos exclusivamente no âmbito das Debêntures, quaisquer tributos e/ou taxas, as Devedoras deverão acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, receba os mesmos valores que seriam por ela recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Para tanto, as Devedoras desde já reconhece ser pecuniária a obrigação aqui prevista, e declaram serem líquidos, certos e exigíveis todos e quaisquer valores que vierem a ser apresentados contra si, pela Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, pertinentes a esses tributos e, nos termos das Escrituras de Emissão, os quais deverão ser liquidados, pelas Devedoras, por ocasião da sua apresentação pela Securitizadora.

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.

As Devedoras emitiram as respectivas Debêntures em favor da Emissora especificamente no âmbito da emissão dos CRI e da Oferta. Pelo fato de os Créditos Imobiliários serem oriundos das Escrituras de Emissão de Debêntures, cada qual com uma única devedora, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que as Escrituras de Emissão de Debêntures não preveem nenhuma dessas hipóteses. Nesse sentido, não existem informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários que compõem o Patrimônio Separado, compreendendo um período de 3 (três) anos.

Para fins do disposto no item 10.6 do Anexo E à Resolução CVM 160, com base nas respectivas demonstrações financeiras das Devedoras dos últimos 3 (três) anos imediatamente anteriores à Oferta, não houve inadimplementos ou perdas de créditos da mesma natureza dos Créditos Imobiliários ou de quaisquer títulos de dívida ou valores mobiliários emitido pelas Devedoras.

Ainda, as Devedoras realizaram, nos últimos 3 (três) anos, o pré-pagamento dos títulos de dívida e valores mobiliários abaixo especificados:

Data	Emissão	Total/Parcial
05/03/2021	1ª Emissão de debêntures VCNNE	Total
17/03/2021	6ª Emissão de debêntures VCSA	Parcial
19/03/2021	2ª Emissão de debêntures VCSA	Parcial
11/06/2021	2ª Emissão de debêntures VCSA	Parcial
05/07/2021	2ª Emissão de debêntures VCSA	Total
15/10/2021	6ª Emissão de debêntures VCSA	Parcial
15/10/2021	8ª Emissão de debêntures VCSA	Parcial
18/10/2021	4131 - USD 75 MM VCNNE	Total
18/10/2021	4131 – SWAP USD 75 MM VCNNE	Total

No período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data desta Oferta, a Emissora pôde verificar que, aproximadamente, 3,61% dos CRI de sua emissão com lastro corporativo 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 Emissora ou dos Coordenadores, 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 Emissora e os Coordenadores tenham a respeito, ainda que parciais.

Não obstante os melhores esforços razoáveis, a Emissora declara, nos termos do item 10.7 do Anexo E da Resolução CVM 160, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas nos parágrafos acima, sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários da mesma natureza aos Créditos Imobiliários.

Nos termos do item 2.1.16.13.9 do Ofício-Circular n.º 1/2021-CVM/SRE, de 1º de março de 2021, para maiores informações acerca dos indicadores financeiros das Devedoras e o respectivo impacto nestes com a emissão das respectivas Debêntures lastro da emissão de CRI objeto desta Oferta, vide seção "Informações Financeiras do Devedor".

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.

As hipóteses de resgate e amortização antecipado, bem como o vencimento antecipado das Debêntures estão descritas na seção "Principais Características da Oferta – Amortização e Hipóteses de Vencimento Antecipado" na página 19 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Caso qualquer dos eventos descritos acima ocorra, o resgate antecipado poderá (i) acarretar uma redução do horizonte original de investimento esperados pelos titulares dos CRI; e/ou (ii) gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida para os CRI uma vez que poderá ser difícil encontrar valores mobiliários com as mesmas condições dos CRI. Para maiores informações, vide os fatores de risco "Risco de resgate antecipado dos CRI" e "Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos" na seção "Fatores de Risco" na página 44 deste Prospecto Preliminar.

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.

Escritura de Emissão de Debêntures VCSA e Escritura de Emissão de Debêntures VCNNE

Resgate Antecipado Obrigatório Total das Debêntures por Indisponibilidade do IPCA. Nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, no caso de indisponibilidade temporária ou ausência de apuração do IPCA por mais de 20 (vinte) Dias Úteis 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, entre as Devedoras, a Securitizadora e os Titulares dos CRI da Segunda Série, e, conseqüentemente, não seja realizada a assembleia geral de titulares das Debêntures da Segunda Série para deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária Debêntures, as Devedoras deverão resgatar, de forma simultânea, a totalidade da respectivas Debêntures da Segunda Série ("**Resgate Antecipado Total das Debêntures Decorrente da Indisponibilidade do IPCA**"), com o seu conseqüente cancelamento, (i) no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da data de encerramento da referida assembleia geral de titulares das Debêntures ou da data em que tal assembleia deveria ter ocorrido, caso não tenha ocorrido; (ii) nas respectivas Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série; ou (iii) em outro prazo que venha a ser definido em referida assembleia, sendo que, para os itens (i) e (ii) acima, o que ocorrer primeiro.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Decorrente de Alteração Tributária. Nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, exclusivamente na hipótese de as Devedoras serem demandadas a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Cláusula 6 das

Escrituras de Emissão de Debêntures, as Devedoras poderão, desde que de forma simultânea e nos mesmos termos, optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das respectivas Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures Decorrente de Alteração Tributária").

Oferta Facultativa de Resgate Antecipado. Nos termos das Escrituras de Emissão de Debêntures, as Devedoras poderão, a seu exclusivo critério, desde que de forma simultânea e nos mesmos termos, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures da respectiva emissão, em geral ou por série, endereçada diretamente à Emissora, na qualidade de única titular das Debêntures, enquanto as Debêntures estiverem vinculadas aos CRI ("Oferta Facultativa de Resgate Antecipado")

Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures.

Eventos de Vencimento Antecipado Automático. Observado o disposto na Cláusula 8.2.3.3 do Termo de Securitização, na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (sendo cada um "Evento de Vencimento Antecipado Automático"), serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto das respectivas Escrituras de Emissão de Debêntures e será exigido o pagamento, pela respectiva Devedora, no prazo mencionado na Cláusula 8.2.3.7 do Termo de Securitização, do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série e do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso, da respectiva Emissão de Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures da respectiva série da respectiva Emissão de Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da respectiva Emissão de Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures da respectiva série da respectiva Emissão de Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios das Debêntures da respectiva Emissão de Debêntures, quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela respectiva Devedora nos termos da respectiva Escritura de Emissão de Debêntures, observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura:

- I. não pagamento pela respectiva Devedora das obrigações pecuniárias devidas à Securitizadora, nas datas de vencimento, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento;
- II. (a) pedido de autofalência da respectiva Devedora; (b) pedido de falência da respectiva Devedora formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (c) decretação de falência da respectiva Devedora; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da respectiva Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) ingresso pela respectiva Devedora, em juízo, com medidas que visem antecipar os efeitos de eventual pedido de recuperação judicial ou falência e suspender, em razão da incapacidade financeira da respectiva Devedora (1) o vencimento antecipado de seus contratos financeiros; ou (2) obrigações de pagamento, pela respectiva Devedora, de dívidas financeiras;
- III. se os Controladores Finais deixarem de ter o Controle, direto ou indireto, da VSCA e/ou da VCNNE;
- IV. caso a respectiva Devedora deixe de ser uma sociedade por ações, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;
- V. declaração do vencimento antecipado de qualquer dívida financeira da respectiva Devedora, em valor individual ou agregado, igual ou superior ao equivalente em reais ao Valor de Corte;
- VI. (a) caso as respectivas Debêntures tornem-se inválidas, ineficazes ou inexecutáveis contra a respectiva Devedora e/ou contra a VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, ou (b) caso a executibilidade da respectiva Escritura de Emissão de Debêntures seja contestada pela respectiva Devedora, pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, e/ou por suas respectivas Controladas VC e/ou controladora;

- VII. liquidação, dissolução ou extinção da respectiva Devedora, exceto se: (a) a liquidação, dissolução e/ou extinção decorrer de uma operação que não constitua um Evento de Vencimento Antecipado, nos termos permitidos pelo item (xi) da Cláusula 7.1.2 das Escrituras de Emissão de Debêntures e pelo item XI da Cláusula 8.2.3.2 do Termo de Securitização; e/ou (b) decorrente de uma Operação Societária Autorizada;
- VIII. se a respectiva Devedora e/ou qualquer controladora ou controlada questionar judicialmente a respectiva Escritura de Emissão de Debêntures e/ou a Fiança; e
- IX. vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures objeto das demais Escritura de Emissão de Debêntures.

Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático. Observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures, mediante a ocorrência de qualquer uma das hipóteses descritas a seguir, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis (cada um "Evento de Vencimento Antecipado Não Automático" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, os "Eventos de Vencimento Antecipado"), a Emissora deverá convocar, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis a contar do momento em que tomar ciência do referido Evento de Vencimento Antecipado Não Automático, uma assembleia geral de Titulares, para que seja deliberada a orientação a ser tomada em relação a eventual decretação ou não de vencimento antecipado das respectivas Debêntures e, conseqüentemente, das obrigações decorrentes da respectiva Escritura de Emissão de Debêntures:

- I. descumprimento, pela respectiva Devedora e/ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na respectiva Escritura de Emissão de Debêntures, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de 22 (vinte e dois) Dias Úteis a contar da data da ocorrência do referido descumprimento, exceto nos casos em que haja previsão de prazo de cura específico, conforme aplicável;
- II. inadimplemento, em sua respectiva data de vencimento ou após decorrido qualquer prazo de cura aplicável, do pagamento de qualquer dívida da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao equivalente em reais ao Valor de Corte, salvo se o não pagamento da dívida na data de seu respectivo vencimento (a) tiver a comprovada concordância do credor correspondente ou, em havendo previsão contratual de que referido inadimplemento seja notificado pelo respectivo credor, tal notificação não tenha sido enviada, ou (b) tiver amparado por decisão judicial vigente obtida pela respectiva Devedora e/ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável;
- III. descumprimento de uma ou mais sentenças judiciais condenatórias transitadas em julgado ou decisões arbitrais definitivas contra a respectiva Devedora e/ou contra a VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, que resulte(m) em condenação de pagar que tenha valor (a) individual igual ou superior ao equivalente em reais ao Valor de Corte; ou (b) agregado igual ou superior ao equivalente em reais a US\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de dólares dos Estados Unidos da América), exceto se tal decisão arbitral definitiva for objeto de questionamento judicial de boa-fé pela respectiva Devedora e/ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, desde que obtido o efeito suspensivo, nos termos dos artigos 32 e 33 da Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;
- IV. existência de sentença judicial transitada em julgado contra a respectiva Devedora e/ou contra a VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, decorrente da prática de atos que importem em induzir, de qualquer forma, à prostituição ou utilização em suas atividades de trabalho infantil ou trabalho análogo ao escravo;
- V. destinação dos recursos financeiros recebidos no âmbito da respectiva Emissão de Debêntures de maneira diversa daquela prevista na seção "Destinação dos Recursos – Destinação dos Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos" deste Prospecto Preliminar;
- VI. cessão, promessa de cessão ou qualquer forma de transferência ou promessa de transferência a terceiros, no todo ou em parte, pela respectiva Devedora, de qualquer de

suas obrigações nos termos da respectiva Escritura de Emissão de Debêntures, exceto: (a) se previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de decisão em assembleia geral de Titulares ou previsto na respectiva Escritura de Emissão de Debêntures; ou (b) em caso de Operações Societárias Autorizadas;

- VII. distribuição e/ou pagamento, pela respectiva Devedora e/ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou quaisquer outras distribuições de lucros aos acionistas da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, caso a respectiva Devedora e/ou a VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, esteja em mora com qualquer de suas obrigações pecuniárias estabelecidas na respectiva Escritura de Emissão de Debêntures, exceto pelos dividendos obrigatórios previstos no estatuto social da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, vigente na Data de Emissão das Debêntures ou na legislação em vigor, valendo o que for mais benéfico para a respectiva Devedora e/ou para VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável;
- VIII. constituição de qualquer ônus sobre ativo(s) da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável ("Ônus VC"), exceto (em conjunto, "Ônus Permitidos VC"):
- (a) por Ônus VC existentes na Data de Emissão das Debêntures;
 - (b) por Ônus VC constituídos em decorrência de renovações ou substituições ou repactuações, totais ou parciais, de dívidas existentes na Data de Emissão das Debêntures, desde que o Ônus VC seja constituído exclusivamente (1) sobre todo ou parte do ativo que garante a dívida renovada, substituída ou repactuada; ou (2) no âmbito da substituição de Ônus VC existentes sobre ativos da respectiva Devedora, da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, ou de sociedades controladas por ativos da respectiva Devedora ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável;
 - (c) por Ônus VC existentes sobre qualquer ativo de qualquer sociedade no momento em que tal sociedade se torne uma Controlada VC;
 - (d) por Ônus VC constituídos para financiar todo ou parte do preço (ou custo de construção ou reforma, incluindo comissões e despesas relacionados com a transação) de aquisição, construção ou reforma, pela respectiva Devedora ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, após a Data de Emissão das Debêntures, de qualquer ativo (incluindo capital social de sociedades), desde que o Ônus VC seja constituído exclusivamente sobre o ativo adquirido, construído ou reformado;
 - (e) por Ônus VC constituídos no âmbito de processos judiciais ou administrativos;
 - (f) por Ônus VC involuntários ou necessários constituídos por força de lei no curso normal dos negócios, incluindo usucapião e desapropriação, direitos de passagem, servidões, restrições de zoneamento, ou outros Ônus VC involuntários ou necessários que recaiam sobre bens imóveis no curso normal dos negócios, desde que (1) não afetem de forma substancial as operações da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável; ou (2) seja contestado de boa-fé na esfera judicial com o objetivo de obstar a excussão ou venda do ativo;
 - (g) por Ônus VC constituídos em garantia de dívidas com recursos provenientes, direta ou indiretamente, de entidades multilaterais de crédito ou bancos de desenvolvimento, locais ou internacionais (Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, BNDES Participações S.A. – BNDESPAR, FINAME, FINEM, SUDAM, SUDENE, ou entidades

assemelhadas), ou de bancos comerciais privados ou de economia mista atuando como credores, em conjunto com, ou como agentes de repasse de entidades multilaterais de crédito ou bancos de desenvolvimento, no âmbito de tais dívidas;

- (h) por Ônus VC, que não recaiam nas hipóteses das alíneas (a) a (g) acima, constituídos sobre ativos que não excedam, em valor individual ou agregado, 20% (vinte por cento) dos ativos totais consolidados da VCSA, com base nas então mais recentes informações financeiras consolidadas combinadas;
 - (i) qualquer Ônus VC que recaia sobre os estoques ou recebíveis e ativos relacionados, relativos a quaisquer obrigações da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável: (1) em linhas de crédito/financiamento de curto prazo, realizadas no curso normal dos seus negócios; ou (2) em qualquer tipo de empréstimo ou captação para capital de giro;
 - (j) Ônus VC sobre recebíveis e bens relacionados à exportação, importação ou outras transações comerciais com fornecedores ou clientes da respectiva Devedora, da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, e de suas Controladas VC, desde que o montante agregado de quaisquer recebíveis vendidos ou transferidos não exceda: (1) em relação às transações relativas às receitas provenientes de exportações, 80% (oitenta por cento) das vendas líquidas consolidadas combinadas da respectiva Devedora, VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, e de suas Controladas VC; ou (2) em relação às transações relativas às receitas provenientes de vendas domésticas, 80% (oitenta por cento) das vendas líquidas consolidadas da respectiva Devedora, da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, e de suas Controladas VC de forma conjunta, exceto pela operação de securitização realizada em 31 de março de 2016, entre St. Marys, St. Marys Cement U.S. LLC, VCNA Prairie LLC, Votorantim Cimentos North America Inc., VCNA SPE LLC, Finacity Capital Management Inc., Wells Fargo Bank, National Association and Wells Fargo Capital Finance Corporation Canada, e outros, e quaisquer extensões de prazo, renovações ou substituição por outra operação que tenha o mesmo fim;
 - (k) Ônus VC assegurando uma dívida ou outras obrigações da respectiva Devedora, da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, ou suas Controladas VC, bem como garantias prestadas pelas Controladas VC assegurando uma dívida ou outras obrigações da respectiva Devedora ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável;
 - (l) Ônus VC assegurando obrigações decorrentes de contratos de *hedge*, não relacionados a propósitos especulativos, da respectiva Devedora e da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável; e
 - (m) qualquer Ônus VC estendendo, renovando ou substituindo (ou sucessivas extensões, renovações ou substituições de), no todo ou em parte, qualquer Ônus Permitido VC, nos termos deste item (m).
- IX. mudança ou alteração do objeto social da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, de forma a alterar suas atuais atividades principais ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência em relação às atividades principais atualmente desenvolvidas;
- X. provarem-se (a) falsas ou enganosas, e/ou (b) revelarem-se incorretas, inconsistentes, incompletas ou imprecisas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou

garantias prestadas pela respectiva Devedora e/ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, na respectiva Escritura de Emissão de Debêntures;

- XI. cisão, fusão ou incorporação da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, exceto se: (a) previamente autorizado pela Securitizadora, a partir de decisão da assembleia geral de Titulares, a ser convocada no máximo em até 7 (sete) Dias Úteis do recebimento do comunicado pela Securitizadora; ou (b) tal cisão, fusão ou incorporação seja uma Operação Societária Autorizada; ou (c) se como resultado da fusão ou incorporação da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, a empresa resultante, cumulativamente: (1) obtiver *rating* mínimo de BBB- de, pelo menos, uma das seguintes agências de *rating* em escala global: Standard & Poor's ou Fitch Ratings; ou, alternativamente, obtiver *rating* mínimo Baa3 da agência de *rating* Moody's, (2) seja sediada no Brasil, (3) não opere ou possua atividades em descumprimento à sanções impostas pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas, (4) não tenha incorrido ou esteja incorrendo em qualquer dos eventos de vencimento antecipado constantes nos itens XVI e XVII abaixo; (5) seja controlada pelos Controladores Finais;
- XII. venda, alienação e/ou transferência e/ou promessa de transferência de ativos da respectiva Devedora, da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, ou suas Controladas VC com valor contábil individual ou agregado, igual ou superior a 20% (vinte por cento) dos ativos da VCSA, com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas de período imediatamente anterior à data do evento;
- XIII. se for protestado qualquer título de crédito contra a respectiva Devedora e/ou contra a VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, em valor (a) individual igual ou superior ao equivalente em reais ao Valor de Corte; ou (b) agregado igual ou superior ao equivalente em reais a US\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de dólares dos Estados Unidos da América), exceto se, no prazo legal, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que o(s) protesto(s) foi(ram): (1) cancelado(s) ou suspenso(s); (2) efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiro; ou (3) garantido(s) por garantia(s) aceita(s) em juízo;
- XIV. redução do capital social da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se (a) para absorção de prejuízos, e (b) realizada no contexto de Operações Societárias Autorizadas, conforme descrito abaixo;
- XV. desapropriação, confisco ou qualquer outro ato de qualquer entidade governamental brasileira que afete todos ou substancialmente todos os ativos da respectiva Devedora e/ou da VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável;
- XVI. descumprimento, pela respectiva Devedora, pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, e/ou por suas Controladas VC, bem como seus respectivos dirigentes e administradores (desde que agindo em nome e benefício da respectiva Devedora), de qualquer dispositivo da Legislação Anticorrupção, conforme atestado por decisão judicial condenatória prolatada em processo devidamente constituído (a) de segunda instância ou (b) de primeira instância desde que a respectiva Devedora tenha sido devidamente citada e o processo tenha transitado em julgado; e
- XVII. descumprimento da Legislação Socioambiental em vigor, em especial, mas não se limitando, à legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, exceto (a) nas hipóteses previstas no item IV acima que observarão o disposto em referido item; ou (b) se tal descumprimento não causar um Efeito Adverso

Relevante VC; ou (c) que esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial.

Para fins deste Prospecto Preliminar:

- I. "Controlada VC" significa qualquer sociedade ou outra entidade (a) controlada (conforme definição de Controle abaixo) pela respectiva Devedora (incluindo a VCNNE, no caso da VCSA) e/ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, e (b) que represente mais de 15% (quinze por cento) do valor total do ativo da respectiva Devedora (conforme aplicável) com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras consolidadas;
- II. "Controle" significa o controle, direto ou indireto, de qualquer sociedade, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações;
- III. os valores em dólares dos Estados Unidos da América serão calculados de acordo com a taxa de câmbio taxa do Dólar divulgada pelo Banco Central do Brasil por meio de sua página na internet sobre taxas de câmbio, intitulada "Cotações e Boletins" (disponível no endereço <https://www.bcb.gov.br/estabilidadefinanceira/historicocotacoes> ou em qualquer outro que vier a substituí-lo), opção "Cotações de fechamento de todas as moedas em uma data", para a moeda Dólar, "Cotações em Real", "Venda", vigente da data de ocorrência do respectivo evento previsto na Cláusula 8.2.3 do Termo de Securitização;
- IV. "Controladores Finais" significa quaisquer descendentes de Antonio Ermírio de Moraes, Ermírio Pereira de Moraes, José Ermírio de Moraes Filho, Maria Helena Moraes Scripiliti, bem como qualquer sociedade, parceria, *joint venture*, associação, *trust*, organização, ou qualquer outra entidade ou grupo formado através de um acordo de acionistas, de controle ou de voto ou acordo similar, em que qualquer um deles seja acionista, sócio, beneficiário, membro ou participante do bloco de controle;
- V. "Operações Societárias Autorizadas" significam (a) operações societárias realizadas entre a VCSA e/ou a VCNNE e quaisquer sociedades controladas (conforme definição de Controle) pela respectiva Devedora e/ou pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável; (b) incorporação da VCNNE pela VCSA; e (c) pela cisão, redução de capital e/ou qualquer operação societária que resulte na transferência de ativos da VCNNE para a VCSA e/ou da VCNNE e/ou da VCSA para qualquer outra sociedade controlada (conforme definição de Controle) pela respectiva Devedora, pela VCSA, na qualidade de outorgante da Fiança, conforme aplicável, ou pelos Controladores Finais da respectiva Devedora, desde que tais ativos não excedam, em valor contábil individual ou agregado, 20% (vinte por cento) dos ativos totais consolidados da VCSA com base nas demonstrações financeiras consolidadas e auditadas de período imediatamente anterior à data do evento;
- VI. "Valor de Corte" significa (a) o montante de US\$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América); ou (b) US\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões dólares dos Estados Unidos da América) a partir do momento em que não existirem dívidas da respectiva Devedora e/ou contratos financeiros dos quais a respectiva Devedora seja devedora ou garantidora cujo valor de corte seja igual ou inferior ao valor previsto no item (a) acima e desde que comprovado à Securitizadora; e
- VII. observado o disposto nas Escrituras de Emissão de Debêntures, a realização de quaisquer Operações Societárias Autorizadas não será considerada um Evento de Vencimento Antecipado e/ou qualquer descumprimento das obrigações contidas nas Escrituras de Emissão de Debêntures. Ficam dispensados, portanto, os direitos e formalidades estabelecidos no artigo 174, parágrafo 3º, e nos artigos 231 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, e/ou quaisquer aprovações por parte da Securitizadora e/ou dos Titulares em relação às Operações Societárias Autorizadas.

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.*

O pagamento dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer nas datas de pagamento previstas nas Escrituras de Emissão. As atribuições de controle e cobrança dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplência, perdas, falências e recuperação judicial das Devedoras caberão à Emissora, conforme procedimentos previstos na legislação cível e falimentar aplicáveis, e conforme deliberação dos Titulares de CRI em assembleia geral de Titulares de CRI.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e artigo 29 da Lei n.º 14.430, no caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer medida prevista em lei e no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI, caso a Emissora não o faça, realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir o pagamento da Remuneração e da amortização dos Valor Nominal Unitário ou aos Titulares dos CRI e de eventuais encargos devidos.

O Patrimônio Separado é único e indivisível em relação aos CRI, constituído por (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Créditos Imobiliários; (ii) a Conta do Patrimônio Separado e todos os valores que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado; (iii) o Fundo de Despesas; (iv) a Fiança; e (v) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado, 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 Emissão dos CRI.

Na forma dos artigos 25 a 27 da Lei n.º 14.430, os créditos que compõe o Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, 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.*

No caso de inadimplemento, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações previstas no Termo de Securitização e/ou em qualquer dos demais Documentos da Operação, deverá o Agente Fiduciário dos CRI usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, observado o previsto no artigo 12 da Resolução CVM 17.

Caso seja verificada a ocorrência de insolvência pela Emissora, ou qualquer um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário dos CRI deverá assumir imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado e promover a liquidação do Patrimônio Separado, na hipótese de a assembleia de titulares dos CRI deliberar sobre tal liquidação.

Em até 15 (quinze) dias a contar da ciência dos eventos acima na forma do §2º do artigo 39 da Resolução CVM 60, o Agente Fiduciário dos CRI deverá convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI. A assembleia geral de titulares dos CRI a deverá ocorrer com antecedência de 20 (vinte) dias contados da data de sua primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação não sendo admitida que a primeira e a segunda convocação sejam realizadas no mesmo dia, e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de qualquer número titulares dos CRI em circulação, na forma do artigo 28 da Resolução CVM 60, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado ou nomeação de nova securitizadora.

As deliberações sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, dependerão da aprovação da maioria dos titulares dos CRI presentes em referida assembleia geral de titulares dos CRI, em primeira ou em segunda convocação, enquanto o *quórum* de deliberação requerido para a substituição da

Emissora na administração do Patrimônio Separado não poderá ser superior a CRI representativos de mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

Caso os titulares dos CRI deliberem pela liquidação do Patrimônio Separado, a liquidação do Patrimônio Separado será 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 Securitizadora decorrente dos CRI.

A Emissora se compromete a praticar todos os atos, e assinar todos os documentos, incluindo a outorga de procurações, para que o Agente Fiduciário dos CRI possa desempenhar a administração do Patrimônio Separado, conforme o caso, e realizar todas as demais funções a ele atribuídas no Termo de Securitização, em especial na Cláusula 18.2.

A ocorrência de qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado deverá ser prontamente comunicada pela Securitizadora ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do dia em que a Securitizadora comprovadamente tomar ciência do evento.

c) procedimentos do agente fiduciário e de outros prestadores de serviço com relação à verificação do lastro dos direitos creditórios.

Tais procedimentos estão descritos na seção "Destinação dos Recursos – Destinação dos Recursos pelas Devedoras e Comprovação da Destinação dos Recursos", na página 25 deste Prospecto Preliminar.

d) procedimentos de outros prestadores de serviço com relação à guarda da documentação relativa aos direitos creditórios.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 34 da Resolução CVM 60, o Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação dos documentos comprobatórios dos créditos, bens e direitos vinculados à Emissão.

A Emissora e o Custodiante poderão solicitar quaisquer documentos comprobatórios adicionais que julgarem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência do direito creditório e da correspondente operação que o lastreia.

A Escritura de Emissão de CCI e as Escrituras de Emissão de Debêntures encontram-se devidamente custodiada junto ao Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.

O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio do Termo de Securitização, será custodiado no Custodiante, que o atestará por meio da assinatura de declaração na forma do Anexo IV ao Termo de Securitização.

Nos termos do artigo 3º, inciso II, do Suplemento A da Resolução CVM 60, o Termo de Securitização encontra-se registrado junto ao Custodiante, que assinou a declaração constante do Anexo I ao Termo de Securitização.

Adicionalmente uma via original, em formato físico ou eletrônico, conforme aplicável, de quaisquer aditamentos à Escrituras de Emissão de Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização serão entregues pela Securitizadora ao Custodiante, para custódia, no prazo de até 1 (um) Dia Útil a contar da data da sua celebração, sendo que, uma vez recebido qualquer documento para custódia, obriga-se ao Custodiante a emitir declaração atestando a custódia do documento em questão em até 1 (um) Dia Útil.

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

Não aplicável, tendo em vista que o preço de integralização das Debêntures corresponde ao Valor Total da Emissão.

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 Emissora, 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.

Não aplicável, tendo em vista não haver originadores ou cedentes na estrutura da operação. Sem prejuízo, os Créditos Imobiliários são devidos unicamente pelas Devedoras, cujas características estão descritas na seção "Informações sobre devedores ou coobrigados" nas páginas 98 deste Prospecto Preliminar.

11.2. Em se tratando de originadores responsáveis por mais que 20% (vinte por cento) dos direitos creditórios cedidos à Emissora, 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 n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei n.º 6.404"), 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.

Não aplicável, tendo em vista que os Créditos Imobiliários não são 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.

12. INFORMAÇÕES SOBRE DEVEDORAS OU COBRIGADOS

12.1. Principais características homogêneas das Devedoras dos direitos creditórios.

12.1.1. Informações da VCSA

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na VCSA e na VCNNE, na qualidade de emissoras das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados. A VCSA é constituída sob a forma de sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, categoria A, inscrita no CNPJ sob o nº 01.637.895/0001-32, com os atos societários arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.370.554.

12.1.2. Informações da VCNNE

Os Créditos Imobiliários são concentrados integralmente na VCSA e na VCNNE, na qualidade de emissoras das Debêntures que servem de lastro para os valores mobiliários ofertados. A VCNNE é constituída sob a forma de sociedade por ações, sem registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM, inscrita no CNPJ sob o nº 10.656.452/0001-80, com os atos societários arquivados na JUCEPE sob o NIRE 26.300.031.639.

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 são devidos pelas Devedoras, abaixo qualificadas:

Devedor	Votorantim Cimentos S.A.
Tipo societário do Devedor	Sociedade por ações
Data de Constituição conforme CNPJ	30/01/1997
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua Gomes de Carvalho, n.º 1996, 12º andar, conjunto 122, CEP 04547-006, São Paulo, SP
Características gerais de seu negócio	A VCSA tem por objeto social: (i) a pesquisa, a lavra, a exploração e o aproveitamento em geral de jazidas minerais; a produção, o transporte rodoviário, a distribuição, a importação, a exportação e o comércio em geral de cimento, cal, argamassa, gesso e das respectivas matérias-primas e produtos derivados, afins ou correlatos, fertilizantes e corretivos de solo, artefatos de cimento e seus derivados, afins e correlatos; (ii) a implantação, exploração, operação e manutenção de empreendimentos voltados à geração de energia elétrica destinada à autoprodução ou produção independente, bem como a comercialização de excedentes; (iii) o coprocessamento para geração de energia; (iv) os serviços de concretagem e outras atividades

	<p>concernentes ao seu ramo de negócio; (v) a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos, exploração do ramo de projetos e execução de quaisquer obras de engenharia civil, em todas suas modalidades técnicas e econômicas, por conta própria ou através de terceiros, por empreitada ou por administração; (vi) o arrendamento, comodato e locação de bens imóveis; (vii) a administração e exploração de projetos florestais; (viii) a importação e exportação de materiais, máquinas e equipamentos para construção; (ix) a prestação de assistência técnica para empresas que explorem o mesmo ramo de negócio; (x) a prestação de serviços especializados e a intermediação de negócios relacionados com seu objeto social; (xi) a prestação de serviços de gestão de negócios, análises de viabilidade econômica de investimentos e de projetos de exploração na área de cimento, cal, materiais de construção em geral e em outras correlatas; (xii) o desenvolvimento e gerenciamento de programa de fidelização de clientes, podendo, para isso, mas não se limitando a, (a) prestação de serviços de consultoria para empresas que explorem o mesmo ramo de negócio, incluindo análise e processamento de dados, implementação e controle de acesso a banco de dados e outras tecnologias; (b) comercialização de direitos de resgate de prêmios no âmbito do programa de fidelização de clientes; (c) a criação de banco de dados de pessoas físicas e jurídicas; (d) a representação de outras sociedades; (e) a prestação de serviços auxiliares ao comércio de bens e produtos, incluindo, mas não se limitando, à aquisição de itens e produtos relacionados, direta e indiretamente, a consecução das atividades acima descritas; (xiii) o desenvolvimento de atividades relacionados à gerenciamento, coleta, tratamento, destinação e disposição de resíduos e rejeitos de todos os tipos, de todas as origens, sendo perigosos ou não perigosos, podendo, mas não se limitando, (a) a operação, tratamento, manipulação e manutenção, bem como a prestação de serviços de gerenciamento de resíduos e rejeitos de todos os tipos, de todas as origens, sendo perigosos ou não perigosos, podendo, mas não se limitando, a realização e prestação de serviços de atividades de coleta, transporte, transbordo, armazenamento, tratamento, destinação final e disposição final, tais como, reutilização, reciclagem, compostagem, recuperação, aproveitamento energético, coprocessamento, disposição final e outras destinações; (b) a prestação de serviços de assessoria, serviços administrativos,</p>
--	---

	<p>testes e análises técnicas, serviços de engenharia, consultoria ambiental, consultoria técnica em gerenciamento de resíduos e rejeitos de todos os tipos, de todas as origens, sendo perigosos ou não perigosos, assim para outras atividades profissionais, administrativas, científicas e técnicas; (c) a comercialização de subprodutos, sucatas e resíduos e rejeitos de todos os tipos, de todas as origens, sendo perigosos ou não perigosos; (d) o aluguel de máquinas e equipamentos; (e) a atividades correlacionadas e acessórias para a gestão de resíduos e rejeitos e coprocessamento; e (f) desenvolvimento e beneficiamento de Biomassa; e (xiv) a participação em, organização e/ou administração de sociedades de qualquer natureza, consórcio, parcerias e associações no Brasil ou no exterior.</p>
Natureza dos Créditos Imobiliários	<p>Os CRI da Primeira Série são lastreados nos (i) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Primeira Série, de emissão da VCSA, representados por 1 (uma) CCI; e (ii) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCNNE da Primeira Série, de emissão da VCNNE, para distribuição privada, com garantia fidejussória, representados por 1 (uma) CCI.</p> <p>Os CRI da Segunda Série são lastreados nos (i) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Segunda Série, de emissão da VCSA, representados por 1 (uma) CCI; e (ii) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCNNE da Segunda Série, de emissão da VCNNE, para distribuição privada, com garantia fidejussória, representados por 1 (uma) CCI.</p>
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	<p>Vedação à repactuação programada, nos termos da Cláusula 6.18.1 da Escritura de Emissão VCSA; Vedação à aquisição facultativa, nos termos da Cláusula 6.21.1 da Escritura de Emissão VCSA; Possibilidade de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 6.22 da Escritura de Emissão VCSA; Possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária, nos termos da Cláusula 6.23 da Escritura de Emissão VCSA; Eventos de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 7.1.1 da Escritura de Emissão VCSA; Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos da Cláusula 7.1.2 da Escritura de Emissão VCSA.</p>

Adicionalmente, eventuais contratos relevantes celebrados pela VCSA constam do Formulário de Referência da VCSA e das Demonstrações Financeiras da VCSA, incorporadas a este Prospecto Preliminar como anexo, nos termos da seção "*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" na página 152 deste Prospecto Preliminar.

Devedor	Votorantim Cimentos N/NE S.A.
Tipo societário do Devedor	Sociedade por ações
Data de Constituição conforme CNPJ	31/08/1966
País de Constituição	Brasil
Sede	Rua Madre de Deus, n.º 27, 7º andar, CEP 50030-110, Recife, PE
Características gerais de seu negócio	A VCNNE tem por objeto: (i) a pesquisa mineral; (ii) as atividades de estudos geológicos e de prospecção; (iii) a extração de minerais não metálicos; (iv) as atividades de apoio à extração de minerais não metálicos; (v) a fabricação de produtos de minerais não metálicos; (vi) a extração e o britamento de pedra, areia, gesso, argila, calcário e outros materiais para construção e beneficiamento associado; (vii) a importação, a exportação, a fabricação de clínquer e cimento; (viii) o tratamento e disposição de resíduos perigosos e não perigosos; (ix) o beneficiamento de biomassa; (x) a geração e produção de energia elétrica; (xi) o comércio atacadista de cimento, argamassa e materiais de construção, fertilizantes, corretivo de solo, coque derivado de petróleo, escória de alto forno, bem como das matérias primas e produtos derivados, afins e/ou correlatos; (xii) o coprocessamento; (xiii) o transporte rodoviário de cargas, exceto produtos perigosos e mudanças; (xiv) serviços especializados para construção (concretagem de estruturas); (xv) a fabricação de concreto usinado e preparação de massa de concreto para construção; (xvi) a participação em sociedades de participação, exceto holdings, não sendo vedada sua participação em outras sociedades como acionistas e/ou quotistas; (xvii) o desenvolvimento e gerenciamento de programa de fidelização de clientes, podendo, para isso, mas não se limitando a prestação de serviços de consultoria para empresas que explorem o mesmo ramo de negócio, incluindo a análise o processamento de dados, a implementação e o controle de acesso a banco de dados e outras tecnologias; (xvii) a comercialização de direitos de resgate de prêmios no âmbito do programa de fidelização de clientes; (xviii) a criação de banco de dados de pessoas físicas e jurídicas; (xix) a

	<p>representação de outras sociedades;(xx) a prestação de serviços auxiliares ao comércio de bens e produtos, incluindo, mas não se limitando à aquisição de itens e produtos relacionados, direta e/ou indiretamente, a consecução das atividades acima descritas; e (xxi) o comércio varejista de cimento, cal, argamassa, gesso e das respectivas matérias-primas e/ou produtos derivados, afins e/ou correlatos, fertilizantes e corretivos de solo, artefatos de cimento e/ou seus derivados, afins e/ou correlatos.</p>
Natureza dos Créditos Imobiliários	<p>Os CRI da Primeira Série são lastreados nos (i) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Primeira Série, de emissão da VCSA, representados por 1 (uma) CCI; e (ii) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCNNE da Primeira Série, de emissão da VCNNE, para distribuição privada, com garantia fidejussória, representados por 1 (uma) CCI.</p> <p>Os CRI da Segunda Série são lastreados nos (i) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCSA da Segunda Série, de emissão da VCSA, representados por 1 (uma) CCI; e (ii) Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures VCNNE da Segunda Série, de emissão da VCNNE, para distribuição privada, com garantia fidejussória, representados por 1 (uma) CCI.</p>
Disposições contratuais relevantes relativas aos Créditos Imobiliários	<p>Vedação à repactuação programada, nos termos da Cláusula 6.18.1 da Escritura de Emissão VCNNE;</p> <p>Vedação à aquisição facultativa, nos termos da Cláusula 6.22.1 da Escritura de Emissão VCNNE;</p> <p>Possibilidade de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado, nos termos da Cláusula 6.23 da Escritura de Emissão VCNNE;</p> <p>Possibilidade de Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária, nos termos da Cláusula 6.24 da Escritura de Emissão VCNNE;</p> <p>Eventos de Vencimento Antecipado Automático, nos termos da Cláusula 7.1.1 da Escritura de Emissão VCNNE;</p> <p>Eventos de Vencimento Antecipado Não-Automático, nos termos da Cláusula 7.1.2 da Escritura de Emissão VCNNE.</p>

Para maiores informações sobre os negócios, processo de produção e mercado de atuação das Devedoras, fatores macroeconômicos que exercem influência sobre os negócios das Devedoras, os seus produtos e serviços e a participação percentual destes em suas respectivas receitas líquidas, e os contratos relevantes celebrados pelas Devedoras, vide seção "Outros Documentos e Informações", na página 160 deste Prospecto Preliminar.

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 n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, e a regulamentação editada pela CVM, auditadas por auditor independente registrado na CVM, referentes ao último exercício social.

12.3.1. VCSA

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VCSA relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas da VCSA, contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR), relativo ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 e 30 de setembro de 2023, estão incorporadas a este Prospecto Preliminar como anexo, nos termos da seção "*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" na página 152 deste Prospecto Preliminar.

12.3.2. VCNNE

As demonstrações financeiras da VCNNE relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, estão incorporadas a este Prospecto Preliminar como anexo, nos termos da seção "*Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos*" na página 152 deste Prospecto Preliminar.

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.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS DAS DEVEDORAS, VER AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DAS DEVEDORAS RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022, 2021 e 2020 E AS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS DA VCSA, CONTIDAS NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS (ITR), RELATIVO AO PERÍODO DE NOVE MESES FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023, AS QUAIS ESTÃO INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR COMO ANEXO, NOS TERMOS DA SEÇÃO "*DOCUMENTOS OU INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS*" NA PÁGINA 152 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

12.4.1. VCSA

Capitalização da VCSA e impactos da Captação de Recursos

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da VCSA, composta por seus empréstimos e financiamentos circulante e não circulante e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 30 de setembro de 2023; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos que a VCSA espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de

R\$670.594.563,96, considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 150 deste Prospecto, observado o disposto no item 12.4 do Anexo E da Resolução CVM 160.

Em 30 de setembro de 2023		
	Efetivo	Ajustado
Informações Financeiras	<i>(em milhares de R\$)</i>	<i>(em milhares de R\$)</i>
Passivo Circulante	7.276.992	7.276.992
Empréstimos e Financiamentos	346.162	346.162
Arrendamentos	158.331	158.331
Passivo Não Circulante	17.371.806	18.042.401
Empréstimos e Financiamentos	11.711.662	12.382.257
Arrendamentos	926.071	926.071
Total do Patrimônio Líquido	17.485.268	17.485.268
Total da Capitalização	30.627.494	31.298.089

Índices Financeiros da VCSA

Os recursos líquidos que a VCSA estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 150 deste Prospecto) não terão, na data em que a VCSA receber tais recursos, qualquer impacto nos índices de atividade de prazo médio de recebimento e prazo médio de pagamento. Por outro lado, os recursos líquidos que a VCSA estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão (i) os índices de atividade de giro do ativo total; (ii) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente, seca e imediata; (iii) os índices de endividamento geral; e (iv) o índice de lucratividade de retorno sobre o ativo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas da VCSA relativas ao período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023, incorporadas como anexo a este Prospecto e, na coluna "Índice Ajustado", e os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a VCSA estima receber na Oferta, no montante de R\$670.594.563,96, considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 150 deste Prospecto.

Em 30 de setembro de 2023		
	Índice Efetivo	Índice Ajustado ⁽⁸⁾
Índice de Atividade		
Receita líquida dos produtos vendidos e serviços prestados (R\$ mil)	20.091.470	20.091.470
Total do ativo (R\$ mil)	42.134.066	42.804.661
Giro do Ativo Total ⁽¹⁾	0,48	0,47
Índice de Liquidez		
Ativo circulante (R\$ mil)	10.758.925	11.429.520
Passivo circulante (R\$ mil)	7.276.992	7.276.992
Capital Circulante Líquido (R\$ mil) ⁽²⁾	3.481.933	4.152.528
Ativo circulante (R\$ mil)	10.758.925	11.429.520

Passivo circulante (R\$ mil)	7.276.992	7.276.992
Liquidez Corrente ⁽³⁾	1,48	1,57
Ativo circulante (R\$ mil)	10.758.925	11.429.520
(-) Estoques (R\$ mil)	3.312.424	3.312.424
Ativo circulante menos estoques (R\$ mil)	7.446.501	8.117.096
Passivo circulante (R\$ mil)	7.276.992	7.276.992
Liquidez Seca ⁽⁴⁾	1,02	1,12
Caixa e equivalente de caixa (R\$ mil)	3.875.680	4.546.275
Aplicações financeiras (Ativo Circulante) (R\$ mil)	987.241	987.241
Total (R\$ mil)	4.862.921	5.533.516
Passivo circulante (R\$ mil)	7.276.992	7.276.992
Índice de Liquidez Imediata ⁽⁵⁾	0,67	0,76
Índice de Endividamento		
Passivo circulante (R\$ mil)	7.276.992	7.276.992
Passivo não circulante (R\$ mil)	17.371.806	18.042.401
Total do ativo (R\$ mil)	42.134.066	42.804.661
Endividamento Geral (em %) ⁽⁶⁾	0,59	0,59
Índice de Lucratividade		
Lucro líquido do exercício (R\$ mil)	1.371.900	1.371.900
Total do ativo (R\$ mil)	42.134.066	42.804.661
Retorno sobre ativo ⁽⁷⁾	0,03	0,03

(1) O **índice de giro do ativo total** corresponde ao quociente da divisão da Receita líquida dos produtos vendidos e serviços prestados pelo Total do ativo.

(2) O **capital circulante líquido** corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante.

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

(4) O **índice de liquidez seca** corresponde ao quociente da divisão do (i) ativo circulante subtraído dos Estoques pelo (ii) passivo circulante.

(5) O **índice de liquidez imediata** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras pelo (ii) passivo circulante.

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

(7) O **índice de retorno sobre o ativo** corresponde ao quociente da divisão (i) do Lucro líquido do exercício pelo (ii) Total do ativo.

(8) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 670.595 mil, que a VCSA estima receber em razão das debêntures por esta emitida no âmbito da Oferta.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela VCSA em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 ("Resolução CVM 156"), conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no Lucro (Prejuízo) líquido do exercício/período ajustado pelas receitas e despesas financeiras, pelas despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pelo Total da Receita líquida.

O EBITDA Consolidado Ajustado é calculado por meio do EBITDA Consolidado, em base *pro forma*, excluindo os itens não recorrentes e/ou não monetários e incluindo operações/companhias adquiridas, sempre considerando os resultados dos últimos seis meses. Para estes fins, "EBITDA Consolidado", significa o valor igual ao somatório dos últimos seis meses das seguintes rubricas financeiras da VCSA: o lucro líquido, despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e participação de minoritários,

subtraído pelo resultado de equivalência patrimonial. A margem EBITDA Consolidado Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Consolidado Ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada 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 Standard Board* (IASB). O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada também não representam o fluxo de caixa da VCSA para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o Lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da VCSA.

O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada não possuem um significado *padrão* e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias, cabendo observar que a VCSA utiliza como base para o cálculo do EBITDA a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

O EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada são indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais. Por esse motivo, entende-se que tais medições são mais apropriadas para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da VCSA.

Seguem abaixo os valores do EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada da VCSA para período de 9 (nove) meses findo em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Período encerrado em 30 de setembro de 2023 (R\$ mil)	Exercício encerrado em 31 de dezembro 2022 (R\$ mil)
EBITDA Consolidado	4.300.428	4.821.716
Margem EBITDA Consolidada	21%	19%
EBITDA Consolidado Ajustado	4.289.950	4.920.484
Margem EBITDA Consolidada Ajustada	21%	19%

Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou informações financeiras intermediárias consolidadas revisadas:

	Período encerrado em 30 de setembro de 2023 (R\$ mil)	Exercício encerrado em 31 de dezembro 2022 (R\$ mil)
Lucro Operacional	2.915.314	2.974.861
(+) Depreciação, amortização e exaustão	1.385.114	1.846.855
EBITDA Consolidado	4.300.428	4.821.716
Margem sobre receita líquida	21%	19%
(-) Resultado de equivalência patrimonial	(62.868)	(52.100)
(+) Dividendos recebidos	60.114	71.120
Itens de ajuste do EBITDA		

(+/-) Contratos futuro de energia - valor justo	(11.737)	57.587
(-) Provisão de <i>impairment</i> de ativos	4.013	4.316
(+/-) Outros ajustes não relevantes (1)	-	17.845
EBITDA Consolidado Ajustado	4.289.950	4.920.484
Margem sobre receita líquida	21%	19%

(1) Os outros ajustes não relevantes referem-se a resultado com aquisição e liquidações de negócios (R\$ 16.197) e doações (R\$ 1.648).

A VCSA utiliza o EBITDA Consolidado, a Margem EBITDA Consolidado, o EBITDA Consolidado Ajustado e a Margem EBITDA Consolidada Ajustada como indicadores gerenciais (não contábeis), pois acredita serem medidas práticas para aferir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos.

Em razão de não serem consideradas, para o cálculo do EBITDA, as despesas e receitas financeiras, o IRPJ e a CSLL, a depreciação e a amortização e o resultado de equivalência patrimonial, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da VCSA, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização. Para o cálculo do EBITDA Consolidado Ajustado são excluídos os itens não recorrentes e/ou não monetários e incluídos operações/companhia adquiridas, sempre considerando os resultados conforme o caso.

Consequentemente, a VCSA acredita que o EBITDA Consolidado e o EBITDA Consolidado Ajustado, bem como suas respectivas margens, permitem uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da VCSA, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades e não devem ser utilizados como base de distribuição de dividendos ou como substitutos para o lucro líquido e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta e Dívida Líquida da VCSA em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	Em 30 de setembro de 2023 (R\$ mil)	Em 31 de dezembro de 2022 (R\$ mil)
Empréstimos e financiamentos – circulante	346.162	262.348
Empréstimos e financiamentos – não circulante	11.711.662	10.911.239
Arrendamentos	1.084.402	1.200.684
Dívida Bruta (1)	13.142.226	12.374.271
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(3.875.680)	(3.943.513)
(-) Aplicações financeiras – circulante	(987.241)	(978.316)
Instrumentos financeiros derivativos	231.610	166.181
Dívida Líquida (1)	8.510.915	7.618.623

(1) A Dívida Bruta e a Dívida líquida não são consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida líquida de maneira diferente da VCSA. A administração da VCSA entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida líquida é útil

tanto para a VCSA quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

12.4.2. VCNNE

Capitalização da VCNNE e impactos da Captação de Recursos

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da VCNNE, composta por seus empréstimos e financiamentos circulante e não circulante e patrimônio líquido, e indicam (i) a posição em 31 de dezembro de 2022; e (ii) a posição ajustada para refletir os recursos que a VCNNE espera receber com a presente Oferta, ou seja, o total de R\$228.002.151,75, considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 150 deste Prospecto, observado o disposto no item 12.4 do Anexo E da Resolução CVM 160.

Em 31 de dezembro de 2022		
	Efetivo	Ajustado
Informações Financeiras	<i>(em milhares de R\$)</i>	<i>(em milhares de R\$)</i>
Passivo Circulante	885.018	885.018
Empréstimos e Financiamentos	22.012	22.012
Arrendamentos	4.322	4.322
Passivo Não Circulante	1.985.760	2.213.762
Empréstimos e Financiamentos	697.633	925.635
Arrendamentos	-	-
Total do Patrimônio Líquido	2.172.916	2.172.916
Total da Capitalização	2.896.883	3.124.885

Índices Financeiros da VCNNE

Os recursos líquidos que a VCNNE estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 150 deste Prospecto) não terão, na data em que a VCNNE receber tais recursos, qualquer impacto nos índices de atividade de prazo médio de recebimento e prazo médio de pagamento. Por outro lado, os recursos líquidos que a VCNNE estima receber com a captação, de forma individualizada, impactarão (i) os índices de atividade de giro do ativo total; (ii) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente, seca e imediata; (iii) os índices de endividamento geral; e (iv) o índice de lucratividade de retorno sobre o ativo.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos calculados com base nas demonstrações financeiras anuais da VCNNE relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, incorporadas como anexo a este Prospecto e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices ajustados para refletir os recursos líquidos que a VCNNE estima receber na Oferta, no montante de R\$228.002.151,75, considerando o Valor Total da Emissão após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "14.2 - Demonstrativo do Custo da Distribuição", discriminando", na página 150 deste Prospecto.

	Índice Efetivo (em milhares de R\$)	Índice Ajustado ⁽⁸⁾ (em milhares de R\$)
Índice de Atividade		
Receita líquida dos produtos vendidos e serviços prestados (R\$ mil)	3.207.677	3.207.677
Total do ativo (R\$ mil)	5.043.694	5.271.696
Giro do Ativo Total ⁽¹⁾	0,64	0,61
Índice de Liquidez		
Ativo circulante (R\$ mil)	1.532.824	1.760.826
Passivo circulante (R\$ mil)	885.018	885.018
Capital Circulante Líquido (R\$ mil) ⁽²⁾	647.806	875.808
Ativo circulante (R\$ mil)	1.532.824	1.760.826
Passivo circulante (R\$ mil)	885.018	885.018
Liquidez Corrente ⁽³⁾	1,73	1,99
Ativo circulante (R\$ mil)	1.532.824	1.760.826
(-) Estoques (R\$ mil)	457.088	457.088
Ativo circulante menos estoques (R\$ mil)	1.075.736	1.303.738
Passivo circulante (R\$ mil)	885.018	885.018
Liquidez Seca ⁽⁴⁾	1,22	1,47
Caixa e equivalente de caixa (R\$ mil)	673.812	901.814
Aplicações financeiras (Ativo Circulante) (R\$ mil)	77.024	77.024
Total (R\$ mil)	750.836	978.838
Passivo circulante (R\$ mil)	885.018	885.018
Índice de Liquidez Imediata ⁽⁵⁾	0,85	1,11
Índice de Endividamento		
Passivo circulante (R\$ mil)	885.018	885.018
Passivo não circulante (R\$ mil)	1.985.760	2.213.762
Total do ativo (R\$ mil)	5.043.694	5.271.696
Endividamento Geral (em %) ⁽⁶⁾	0,57	0,59
Índice de Lucratividade		
Lucro líquido do exercício (R\$ mil)	328.644	328.644
Total do ativo (R\$ mil)	5.043.694	5.271.696
Retorno sobre ativo ⁽⁷⁾	0,07	0,06

(1) O **índice de giro do ativo total** corresponde ao quociente da divisão da Receita líquida dos produtos vendidos e serviços prestados pelo Total do ativo.

(2) O **capital circulante líquido** corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante.

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

(4) O **índice de liquidez seca** corresponde ao quociente da divisão do (i) ativo circulante subtraído dos Estoques pelo (ii) passivo circulante.

(5) O **índice de liquidez imediata** corresponde ao quociente da divisão do (i) resultado da soma do caixa e equivalentes de caixa e das aplicações financeiras pelo (ii) passivo circulante.

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

(7) O **índice de retorno sobre o ativo** corresponde ao quociente da divisão (i) do Lucro líquido do exercício pelo; (ii) Total do ativo.

(8) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R\$ 228.002 mil, que a VCNNE estima receber em razão das debêntures por esta emitida no âmbito da Oferta.

EBITDA e EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*) ou LAJIDA (Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciações e Amortizações) é uma medição não contábil elaborada pela VCNNE em consonância com a Resolução CVM 156, conciliada com suas demonstrações financeiras e consiste no Lucro (Prejuízo) líquido do exercício/período ajustado pelas receitas e despesas financeiras, pelas despesas com imposto de renda e contribuição social sobre o lucro e pelas despesas e custos de depreciação e amortização. A margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pelo Total da Receita líquida.

O EBITDA Ajustado é calculado por meio do EBITDA, em base pro forma, excluindo os itens não recorrentes e/ou não monetários e incluindo operações/companhias adquiridas, sempre considerando os resultados dos últimos doze meses. Para estes fins, "EBITDA", significa o valor igual ao somatório dos últimos doze meses das seguintes rubricas financeiras da VCNNE: o lucro líquido, despesas financeiras, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e participação de minoritários, subtraído pelo resultado de equivalência patrimonial. A margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem

EBITDA Ajustada 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 Standard Board* (IASB). O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada também não representam o fluxo de caixa da VCNNE para os períodos apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o Lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da VCNNE. O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada não possuem um significado *padrão* e podem não ser comparáveis a medidas com títulos semelhantes fornecidas por outras companhias, cabendo observar que a VCNNE utiliza como base para o cálculo do EBITDA a Resolução CVM 156, que versa sobre essa medida em seu artigo 3º, inciso I.

O EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada são indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de empresas sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, outros impactos contábeis sem reflexo direto no fluxo de caixa da empresa, e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais. Por esse motivo, entende-se que tais medições são mais apropriadas para a correta compreensão da condição financeira e do resultado das operações da VCNNE.

Seguem abaixo os valores do EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada da VCNNE para o exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 (R\$ mil)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 (R\$ mil)
EBITDA	691.251	797.318
Margem EBITDA	22%	31%
EBITDA Ajustado	804.756	797.318
Margem EBITDA Ajustada	25%	31%

Conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras consolidadas auditadas:

	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 (R\$ mil)	Exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 (R\$ mil)
Lucro Operacional	511.092	625.191
(+) Depreciação, amortização e exaustão	180.159	172.127
EBITDA	691.251	797.318
Margem sobre receita líquida	22%	31%
(-) Contratos futuros de energia – valor justo	113.505	-
EBITDA Consolidado Ajustado	804.756	797.318
Margem sobre receita líquida	25%	31%

A VCNNE utiliza o EBITDA, a Margem EBITDA, o EBITDA Ajustado e a Margem EBITDA Ajustada como indicadores gerenciais (não contábeis), pois acredita serem medidas práticas para aferir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos.

Em razão de não serem consideradas, para o cálculo do EBITDA, as despesas e receitas financeiras, o IRPJ e a CSLL, a depreciação e a amortização e o resultado de equivalência patrimonial, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da VCNNE, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações de carga tributária do IRPJ e da CSLL ou alterações nos níveis de depreciação e amortização. Para o cálculo do EBITDA Ajustado são excluídos os itens não recorrentes e/ou não monetários e incluídos operações/companhia adquiridas, sempre considerando os resultados conforme o caso.

Consequentemente, a VCNNE acredita que o EBITDA e o EBITDA Ajustado, bem como suas respectivas margens, permitem uma melhor compreensão não só do desempenho financeiro da VCNNE, como também da sua capacidade de cumprir com suas obrigações passivas e obter recursos para suas atividades e não devem ser utilizados como base de distribuição de dividendos ou como substitutos para o lucro líquido e fluxo de caixa operacional, como indicadores de desempenho operacional, nem tão pouco como indicadores de liquidez.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Bruta e Dívida Líquida da VCNNE em 31 de dezembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021:

	Em 31 de dezembro de 2022 (R\$ mil)	Em 31 de dezembro de 2021 (R\$ mil)
Empréstimos e financiamentos – circulante	22.012	17.718
Empréstimos e financiamentos – não circulante	697.633	703.771
Arrendamentos	4.322	12.385
Dívida Bruta (1)	723.967	733.874
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(673.812)	(62.433)
(-) Aplicações financeiras – circulante	(77.024)	(34.202)
Instrumentos financeiros derivativos	26.337	(28.229)
Dívida Líquida (1)	(532)	609.010

(1) A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são consideradas medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a Dívida Bruta e a Dívida Líquida de maneira diferente da VCNNE. A administração da VCNNE entende que a medição da Dívida Bruta e da Dívida Líquida é útil tanto para a VCNNE quanto para os investidores e analistas financeiros, na avaliação do grau de alavancagem financeira em relação ao fluxo de caixa operacional.

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.

12.5.1. VCSA

Não aplicável, tendo em vista que, conforme a Resolução CVM 160, o item é de preenchimento facultativo uma vez que a VCSA é companhia aberta. Tais informações podem ser obtidas no Formulário de Referência da VCSA, cujo os itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 foram incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, nos termos da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" na página 152 deste Prospecto Preliminar.

12.5.2. VCNNE

12.5.2.1. Descrição do histórico da VCNNE (item 1.1)

A VCSA começou suas operações de cimento em sua primeira planta na cidade de Sorocaba/SP em 1933. Entre as décadas de 1940 e 1960, a VCSA expandiu suas operações para novas plantas nos Estados de Pernambuco e Ceará. Neste período, foi constituída a Companhia de Cimento Portland Poty, que se tornaria a VCNNE em 2006, de forma a gerenciar os ativos nas regiões norte e nordeste do Brasil.

Entre os anos de 2007 e 2010, a VCNNE aumentou sua capacidade de produção através da construção de novas plantas nos Estados do Ceará, Bahia, Tocantins e Rondônia.

Durante 2011 e parte de 2012, a VCNNE construiu nova planta de cimento no Estado do Maranhão. Não obstante, também expandiu sua planta de cimento de Poty no Estado de Pernambuco. Ao final de 2012, a VCNNE expandiu no Estado de Sergipe.

Entre 2013 e 2016 a VCNNE continuou seu plano de expansão e aumento de seu *footprint* no norte e nordeste do Brasil através do projeto de *greenfield* de Primavera, Pará (2016) além de expansões de capacidade na unidade de Xambioá, Tocantins.

Já em 2018, a VCNNE concluiu a compra de um Terminal Portuário em Manaus para distribuição de cimento na região.

Em 2019, houve a expansão da em Pecém, no estado do Ceará, com início das operações em 2021.

12.5.2.2. Descrição das atividades principais desenvolvidas pela VCNNE e suas controladas (Item 1.2)

A VCNNE tem por objeto (i) a pesquisa mineral; (ii) as atividades de estudos geológicos e de prospecção; (iii) a extração de minerais não metálicos; (iv) as atividades de apoio à extração de minerais não metálicos; (v) a fabricação de produtos de minerais não metálicos; (vi) a extração e o britamento de pedra, areia, gesso, argila, calcário e outros materiais para construção e beneficiamento associado; (vii) a importação, a exportação, a fabricação de clínquer e cimento; (viii) o tratamento e disposição de resíduos perigosos e não perigosos; (ix) o beneficiamento de biomassa; (x) a geração e produção de energia elétrica; (xi) o comércio atacadista de cimento, argamassa e materiais de construção, fertilizantes, corretivo de solo, coque derivado de petróleo, escória de alto forno, bem como das matérias primas e produtos derivados, afins e/ou correlatos; (xii) o coprocessamento; (xiii) o transporte rodoviário de cargas, exceto produtos perigosos e mudanças; (xiv) serviços especializados para construção (concretagem de estruturas); (xv) a fabricação de concreto usinado e preparação de massa de concreto para construção; (xvi) a participação em sociedades de participação, exceto holdings, não sendo vedada sua participação em outras sociedades como acionistas e/ou quotistas; (xvii) o desenvolvimento e gerenciamento de programa de fidelização de clientes, podendo, para isso, mas não se limitando a prestação de serviços de consultoria para empresas que explorem o mesmo ramo de negócio, incluindo a análise o processamento de dados, a implementação e o controle de acesso a banco de dados e outras tecnologias; (xviii) a comercialização de direitos de resgate de prêmios no âmbito do programa de fidelização de clientes; (xix) a criação de banco de dados de pessoas físicas e jurídicas; (xx) a representação de outras sociedades; (xxi) a prestação de serviços auxiliares ao comércio de bens e produtos, incluindo, mas não se limitando à aquisição de itens e produtos relacionados, direta e/ou indiretamente, a consecução das atividades acima descritas; e (xxii) o comércio varejista de cimento, cal, argamassa, gesso e das respectivas matérias-primas e/ou produtos derivados, afins e/ou correlatos, fertilizantes e corretivos de solo, artefatos de cimento e/ou seus derivados, afins e/ou correlatos.

Adicionalmente, as empresas indicadas abaixo são controladas pela VCNNE, direta ou indiretamente, cujos objetos sociais seguem em conjunto.

Fazenda São Miguel Ltda. (CNPJ: 00.595.736/0001-50): A Fazenda São Miguel Ltda. tem por objeto (i) a administração e exploração de fazendas, sítios e propriedades rurais em geral em qualquer ponto do país, mediante o aproveitamento de recursos naturais; (ii) a promoção de culturas florestais e outras; (iii) o florestamento ou reflorestamento de áreas próprias ou de terceiros, mediante o arrendamento ou comodato de áreas; (iv) a administração, participação e assistência técnica em florestamento e reflorestamento de terceiros; (v) o cultivo, o comércio e a industrialização de madeiras e essenciais em geral; (vi) o plantio, cultivo compra e venda de semente, mudas e áreas formadas de todas as espécies arbóreas, inclusive essências; (vii) a criação de animais e bem assim o beneficiamento, industrialização e comercialização dos respectivos produtos, podendo, inclusive, participar de outras sociedades como sócia ou acionista.

Calmit Mineração e Participação Ltda. (CNPJ: 25.679.465/0001-41): A Calmit Mineração e Participação Ltda. tem por objeto: (i) a participação em outras sociedades, simples e/ou empresárias, como acionista e/ou quotista;

(ii) a extração, beneficiamento e comercialização de produtos calcários; (iii) a industrialização, beneficiamento e comercialização de cal, seus derivados e subprodutos em geral; (iv) a pesquisa de lavra e o aproveitamento em geral de jazidas minerais; (v) a exploração do ramo de mineração em geral, em todo o território nacional; e (vi) a prestação de serviços relacionados às suas atividades operacionais, administrativas e financeiras.

Pedreira Pedra Negra Ltda. (CNPJ: 09.248.567/0001-56): A Pedreira Pedra Negra Ltda. tem como objeto social a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades de qualquer natureza e objeto, nacionais e/ou estrangeiras, em qualquer parte do território nacional e/ou no exterior.

CRB Operações portuárias (CNPJ: 05.481.823/0001-08): A CRB Operações portuárias tem por objeto e propósito específico o arrendamento e operação do Terminal de Importação e Exportação de Granéis Sólidos do Porto de Imbituba, no Estado de Santa Catarina, nos termos do Edital nº 01/2002 da Companhia Docas de Imbituba.

Lidermac Ind e Com. Ltda. (CNPJ: 04.275.114/0001-03) ("Lidermac"): A Lidermac tem por objeto a pesquisa, a lavra, o beneficiamento, a industrialização, a exportação e comercialização de substâncias minerais, a produção e comercialização de argamassa e a prestação de serviços de concretagem, o transporte rodoviário de carga, exceto de produtos perigosos e mudanças intermunicipal interestadual e internacional, bem como a prática de atividades conexas ou correlatas das já mencionadas ou delas subsidiárias correntes no território nacional, não sendo vedada a sua participação em outras sociedades como acionista ou quotista.

12.5.2.3. Indicação da aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da VCNNE (Item 1.11)

Não aplicável, uma vez que a VCNNE não adquiriu ou alienou qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios da VCNNE nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

12.5.2.4. Indicação de alterações significativas na forma de condução dos negócios da VCNNE (Item 1.14)

Não aplicável, uma vez que não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da VCNNE nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

12.5.2.5. Posição acionária (Item 6.1)

O capital social subscrito e integralizado da VCNNE é de R\$ 335.905.866,77 (trezentos e trinta e cinco milhões, novecentos e cinco mil, oitocentos e sessenta e seis reais e setenta e sete centavos), dividido em 22.936.414 (vinte e dois milhões, novecentas e trinta e seis mil quatrocentas e quatorze) ações, sendo (a) 17.294.725 (dezessete milhões, duzentas e noventa e quatro mil setecentas e vinte e cinco) ações ordinárias, (b) 6.086 (seis mil e oitenta e seis) ações preferenciais da classe "A" e (c) 5.635.603 (cinco milhões, seiscentas e trinta e cinco mil seiscentas e três) ações preferenciais da classe "B", todas nominativas, não escriturais e sem valor nominal.

A VCNNE é controlada pela VCSA Deste modo, (i) 99,999996% das ações ordinárias e 100% das ações preferenciais da VCNNE são detidas pela **VCSA**, sociedade por ações aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, n.º 1996, 12º andar, Conjunto 122, CEP 04547-006, inscrita no CNPJ sob o n.º 01.637.895/0001-32, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300370554, cujo Estatuto Social foi alterado pela última vez por meio da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 28 de abril de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o nº 222.539/23-9, em 29 de maio de 2023; e (ii) 0,000004% das ações ordinárias da VCNNE são detidas pela **Votorantim S.A.**

(controladora da VCSA) ("VSA"), sociedade por ações fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 13º andar, Conjunto A, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.407.049/0001-51, com seus atos constitutivos registrados perante a JUCESP sob o NIRE 35300313216, cujo Estatuto Social foi alterado pela última vez por meio da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 8 de dezembro de 2020, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 25.565/21-7, em 13 de janeiro de 2021.

As informações acerca dos controladores diretos e indiretos, até os controladores que sejam pessoas naturais, da VCSA e da VSA, incluindo nome, nacionalidade, CPF/CNPJ e quantidade de ações detidas, por classe e espécie, constam do item 6.1 do Formulário de Referência da VCSA, incorporado a este Prospecto Preliminar por referência, nos termos da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" na página 152 deste Prospecto Preliminar.

12.5.2.6. Descrição das principais características dos órgãos de administração e do conselho fiscal do emissor, identificando (Item 7.1)

A administração da VCNNE compete à Diretoria Estatutária. A composição da Diretoria Estatutária será de no máximo 6 (seis) e no mínimo 3 (três) diretores, um dos quais designado Diretor Presidente e outro, Diretor Vice-Presidente. Atualmente conta com 3 (três) diretores estatutários em exercício.

A VCNNE tem Conselho Fiscal que, entretanto, não funcionará em caráter permanente, composto por 3 (três) membros efetivos e 3 (três) suplentes. O Conselho Fiscal não foi instalado no presente exercício social, e tampouco nos últimos três exercícios sociais.

A VCNNE não conta com Conselho de Administração ou Comitês.

(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 VCNNE não possui uma política de indicação e de preenchimento de cargos formalmente aprovada pela Assembleia Geral.

(b) se há mecanismos de avaliação de desempenho, informando, em caso positivo: (i) a periodicidade das avaliações e sua abrangência; (ii) metodologia adotada e os principais critérios utilizados nas avaliações; e (iii) se foram contratados serviços de consultoria ou assessoria externos.

A VCNNE não possui mecanismos próprios de avaliação de desempenho dos órgãos de administração e do conselho fiscal, seguindo a metodologia utilizada na sua controladora VCSA. As informações acerca de tais mecanismos constam do item 7.1 do Formulário de Referência da VCSA, incorporado a este Prospecto Preliminar por referência, nos termos da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" na página 152 deste Prospecto Preliminar.

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

A VCNNE segue as regras estabelecidas no Código de Conduta aprovado por sua controladora VCSA ("Código de Conduta"), que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses. As informações acerca de tais regras constam do item 7.1 do Formulário de Referência da VCSA, incorporado a este Prospecto Preliminar por referência, nos termos da seção "Documentos ou informações incorporados ao prospecto por referência ou como anexos" na página 152 deste Prospecto Preliminar.

(d) **por órgão:**

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

	Gênero	
	Masculino	Feminino
Diretoria	67%	33%

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

	Cor/Raça
	Branca
Diretoria	100%

(iii) **número total de membros agrupados por outros atributos de diversidade que a VCNNE entenda relevantes**

Diretoria	
Pessoas com Deficiência – PCD	0%
Abaixo de 30 anos	0%
Entre 30 e 50 anos	67%
Acima de 50 anos	33%

(e) **se houver, objetivos específicos que a VCNNE 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**

A VCNNE possui metas de inclusão de mulheres em posições de liderança dentro da sua gestão. Porém, não há objetivos específicos relativos ao tema para as composições dos órgãos de governança. Apesar disso, com o objetivo de fomentar a diversidade, a VCNNE possui, atualmente, ao menos uma pessoa do gênero feminino na composição da diretoria estatutária. Não obstante possuir apenas metas de inclusão de mulheres em posições de liderança, é importante mencionar que a VCNNE está em processo de aprimoramento contínuo, incluindo o refinamento da metodologia interna para as demais diversidades.

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

Não aplicável, uma vez que não há atuação da diretoria estatutária na avaliação, gerenciamento e supervisão dos riscos e oportunidades relacionados ao clima.

12.5.2.7. 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 (Item 8.2)

Não aplicável, uma vez que todos os membros da diretoria em exercício não contam com remuneração de qualquer natureza prevista para o presente exercício social a ser arcada pela VCNNE.

Nos exercícios de 2022, 2021 e 2020 a diretoria contava com 3, 3 e 3 membros em exercício, respectivamente, os quais não receberam remuneração de qualquer natureza da VCNNE e, portanto, esta não reconheceu qualquer remuneração no resultado dos três últimos exercícios sociais.

Ressaltamos que os diretores da VCNNE também são diretores da VCSA e de outras controladas da VCSA, tendo sido devidamente remunerados pela VCSA

Conforme explicado acima, a VCNNE não conta com Conselho de Administração. Ademais, o Conselho Fiscal não foi instalado no presente exercício social, e tampouco nos últimos três exercícios sociais.

12.5.2.8. Com exceção das operações que se enquadrem nas hipóteses do art. 3º, II, "a", "b" e "c", do Anexo F da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, informações das transações com partes relacionadas que, segundo as normas contábeis, devam ser divulgadas nas demonstrações financeiras da VCNNE e que tenham sido celebradas no último exercício social ou estejam em vigor no exercício social corrente (Item 11.2)

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
BV e VCNNE	31/12/2022	75.850.000,00	77.301.211,69	75.850.000,00	24/11/2023	Não	102,50
Relação com o emissor	O BV possui o mesmo controlador que a VCSA (sociedades ligadas). A VCSA é acionista controladora da VCNNE.						
Objeto do contrato	Aplicações financeiras em CDB emitidos pelo BV.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Aplicações financeiras em CDB realizadas pela VCNNE junto ao BV nos períodos entre 10 de junho de 2022 a 23 de dezembro de 2022. Os valores descritos acima são os valores consolidados de todas as aplicações financeiras realizadas pela VCNNE. As taxas de juros aplicáveis às aplicações financeiras variam de 102,5% a 104%. As aplicações possuem liquidez diária e a última aplicação vencerá em 24 de novembro de 2023.						
Posição contratual do emissor	Credor.						
Especificar	Não aplicável.						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.						

Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório o adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.
--	---

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
BV e VCNNE	29/01/2021	(52.903.128,27)	(5.165.828,48)	(52.903.128,27)	15/04/2030	Não	1,5381
Relação com o emissor	O BV possui o mesmo controlador que a VCSA (sociedades ligadas). A VCSA é acionista controladora da VCNNE.						
Objeto do contrato	Operações de assunção recíproca de obrigações mediante troca de posições financeiras. Instrumento financeiro derivativo (<i>swap</i>).						
Garantia e seguros	A VCSA é interveniente garantidora para assegurar o pagamento de quaisquer das obrigações assumidas pela VCNNE, sendo constituída, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadora, principal pagadora e solidariamente responsável por todas as obrigações da VCNNE, responsabilizando-se até a final liquidação das obrigações assumidas pelo BV, acrescidos de atualização monetária e demais encargos compensatórios ou moratórios, despesas judiciais, honorários advocatícios e todos os demais valores que sejam devidos pelo BV.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Marcação a mercado de swap, contratado junto à instituição financeira. Sobre o valor de liquidação garantido pelo BV, será considerado a variação do IPCA, calculado pelo IBGE e divulgado pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (ANBIMA), acrescido de taxa de 1,5381% ao ano, base 252 dias. Quanto ao valor de liquidação garantido pela VCNNE, será considerada a variação de 100% do CDI, acrescido de -0,7000% ao ano (taxa negativa), base 252 dias.						
Posição contratual do emissor	Credor.						
Especificar	Não aplicável.						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.						

Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.
--	---

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
VCSA e VCNNE	31/12/2022	314.000,00	314.000,00	314.000,00	Não aplicável.	Não	0,000
Relação com o emissor	A VCSA é acionista controladora da VCNNE.						
Objeto do contrato	Venda de produtos diversos da VCNNE para a VCSA						
Garantia seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Contas a receber referente às vendas da VCNNE para a VCSA.						
Posição contratual do emissor	Credor.						
Especificar	Não aplicável.						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.						

Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.
--	---

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Supermix Concreto S.A. ("Supermix") e VCNNE	31/12/2022	5.925.000,00	5.925.000,00	5.925.000,00	Não aplicável	Não	0,000
Relação com o emissor	A VCSA é acionista controladora da VCNNE. A VCSA é acionista indireta da Supermix com 25% (vinte e cinco por cento) de participação no capital social.						
Objeto do contrato	Venda de cimento, brita, pedrisco e areia da VCNNE para a Supermix.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Contas a receber referente às vendas de cimento, brita, pedrisco e areia.						
Posição contratual do emissor	Credor.						
Especificar	Não aplicável.						

Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.
Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
VSA e VCNNE	31/12/2022	3.319.000,00	3.319.000,00	3.319.000,00	Não aplicável	Não	0,000
Relação com o emissor	A VCSA é acionista controladora da VCNNE. A VSA possui participação minoritária na VCNNE.						
Objeto do contrato	Ressarcimento de despesas dos serviços disponibilizados pelo Centro de Excelência Votorantim ("CoE") para a VCNNE.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Ressarcimento de despesas dos serviços disponibilizados pelo CoE.						
Posição contratual do emissor	Credor.						
Especificar	Não aplicável.						

Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.
Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
VSA e VCNNE	31/12/2022	1.266.000,00	1.266.000,00	1.266.000,00	Indeterminado	Não	0,000
Relação com o emissor	A VSA é acionista controladora da VCSA. A VCSA é acionista controladora da VCNNE. A VSA possui participação minoritária na VCNNE.						
Objeto do contrato	Compartilhamento da infraestrutura de backoffice da VSA à VCNNE.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	O contrato poderá ser total ou parcialmente rescindido em relação a qualquer parte da infraestrutura de backoffice compartilhada pela VCNNE, a qualquer momento por notificação de parte a parte, com 90 dias de antecedência, ou por acordo mútuo, escrito e subscrito.						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Compartilhamento da infraestrutura de backoffice da VSA, de modo a viabilizar a consecução das atividades disponibilizadas pelo CoE, com eficiência econômico administrativa e de acordo com os padrões usualmente adotados pela VSA na condução de suas próprias atividades.						
Posição contratual do emissor	Devedor.						
Especificar	Não aplicável.						
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.						

Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.
--	---

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
VCSA e VCNNE	31/12/2022	56.089.000,00	56.089.000,00	56.089.000,00	Não aplicável.	Não	0,000
Relação com o emissor	A VCSA é acionista controladora da VCNNE.						
Objeto do contrato	Compra de produtos diversos da VCSA.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Contas a pagar referente à compra de diversos produtos do segmento (clíquer, cimento, brita, etc).						
Posição contratual do emissor	Devedor.						
Especificar	Não aplicável.						

Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.
Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Motz Transportes Ltda. e VCNNE	31/12/2022	704.000,00	704.000,00	704.000,00	31/12/2023	Não	0,000
Relação com o emissor	Sociedade sob controle em comum (sociedades ligadas).						
Objeto do contrato	Contas a pagar referentes à prestação de serviço.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						

Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Contas a pagar referentes à prestação de serviço de transporte.
Posição contratual do emissor	Devedor.
Especificar	Não aplicável.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.
Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
Auren Comercializadora de Energia Ltda. ("Auren")	27/05/2016	4.383.000,00	4.383.000,00	4.383.000,00	até 2028	Não	0,000
Relação com o emissor	A Auren possui o mesmo controlador que a VCSA (sociedades ligadas). A VCSA é acionista controladora da VCNNE.						
Objeto do contrato	Compra de compra de energia.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						

Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Contrato de longo prazo (2016-2028) de compra de energia.
Posição contratual do emissor	Devedor.
Especificar	Não aplicável.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.
Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
VSA e VCNNE	31/12/2022	476.000,00	476.000,00	476.000,00	Até 2025	Não	0,000
Relação com o emissor	A VSA é acionista controladora da VCSA. A VCSA é acionista controladora da VCNNE. A VSA possui participação minoritária na VCNNE.						
Objeto do contrato	Arrendamento dos centros de distribuição.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	O contrato poderá ser rescindido a qualquer momento, por infração de qualquer dispositivo do contrato firmado, por razões de caso fortuito ou força maior que impeçam a utilização total do imóvel ou continuidade das atividades desenvolvidas pela VCNNE, dissolução total, recuperação judicial ou extrajudicial, ou falência decretada de qualquer das partes ou por mútuo acordo entre as partes.						

Natureza e razão para a operação / Outras informações relevantes	Contratos de arrendamento referente aos CDs localizados em Pernambuco, Bahia e Fortaleza. O último contrato vencerá em 31/12/2025.
Posição contratual do emissor	Devedor.
Especificar	Não aplicável.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.
Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

Parte relacionada	Data transação	Montante envolvido (Reais)	Saldo existente	Montante (Reais)	Duração	Empréstimo ou outro tipo de dívida	Taxa de juros cobrados
VCSA e VCNNE	31/12/2022	57.762.000,00	57.762.000,00	57.762.000,00	Indeterminado	Não	0,000
Relação com o emissor	A VCSA é acionista controladora da VCNNE.						
Objeto do contrato	O montante envolvido refere-se à distribuição de dividendos obrigatórios do ano de 2022.						
Garantia e seguros	Não aplicável.						
Rescisão ou extinção	Não aplicável.						
Natureza e razão para a operação / Outras	Dividendo a pagar.						

informações relevantes	
Posição contratual do emissor	Devedor.
Especificar	Não aplicável.
Medidas tomadas para tratar dos conflitos de interesses	Foi observado o conjunto de regras relacionadas à aprovação de transações com partes relacionadas, constantes do Estatuto Social e da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, a administração da VCNNE está comprometida com o Código de Conduta, que reflete as normas e condutas que devem ser tomadas em casos de potenciais conflitos de interesses.
Demonstração do caráter estritamente cumulativo das condições pactuadas ou o pagamento compensatório adequado	A presente transação com parte relacionada observa os padrões e condições de mercado aplicáveis, uma vez que foi celebrada considerando: (i) os princípios e valores da VCNNE, que também norteiam o Estatuto Social e a Lei das Sociedades por Ações; e (ii) os parâmetros, preços e condições de mercado. Quando da realização de quaisquer transações com partes relacionadas, a VCNNE age de forma a garantir que tais transações não venham a gerar quaisquer vantagens, benefícios ou prejuízos indevidos às sociedades envolvidas.

12.5.2.9. Informações sobre o capital social (Item 12.1)

Tipo Capital		Capital Emitido	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de Integralização	Valor do capital	
30/04/2021	N/A	R\$ 335.905.866,77	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
17.294.725	5.641.689	22.936.414	

Tipo Capital		Capital Subscrito	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de Integralização	Valor do capital	
30/04/2021	N/A	R\$ 335.905.866,77	
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações	
17.294.725	5.641.689	22.936.414	

Tipo Capital		Capital Integralizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de Integralização	Valor do capital	
30/04/2021	N/A	R\$ 335.905.866,77	

Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
17.294.725	5.641.689	22.936.414

Tipo Capital	Capital Autorizado	
Data da autorização ou aprovação	Prazo de Integralização	Valor do capital
N/A	N/A	N/A
Quantidade de ações ordinárias	Quantidade de ações preferenciais	Quantidade total de ações
N/A	N/A	N/A

12.5.2.10. Descrição de outros valores mobiliários emitidos no Brasil que não sejam ações e que não tenham vencido ou sido resgatados (Item 12.3)

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	Debêntures da 2ª emissão da VCNNE
Data de emissão	15 de novembro de 2019
Data de vencimento	17 de dezembro de 2029
Quantidade (unidades)	179.442
Valor total (Reais)	R\$ 179.442.000,00
Saldo devedor em aberto	R\$ 219.900.303,98
Restrição à circulação	Sim, trata-se de Debênture privada
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p><u>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:</u> a VCNNE poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das debêntures, de uma ou de ambas as séries, endereçada: (i) a todos os titulares de debêntures da respectiva série ou de ambas as séries, conforme o caso, sem distinção, sendo assegurado a todos os titulares de debêntures igualdade de condições para aceitar ou não o resgate das debêntures por eles detidas; ou (ii) diretamente à RB Capital Companhia de Securitização, na condição de debenturista, enquanto as debêntures estiverem vinculadas aos CRI.</p> <p>O valor a ser pago pela VCNNE a título de resgate antecipado das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão) será o Preço de Resgate das Debêntures IPCA (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão), observado eventual Prêmio de Resgate (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão).</p> <p><u>Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária:</u> Exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Cláusula 12 da Escritura da 2ª Emissão, a VCNNE poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das debêntures.</p>

	<p>Resgate e Amortização Antecipada Facultativa: Não será admitido o resgate ou a amortização antecipada voluntária das debêntures, exceto pelo Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão) decorrente de Alteração Tributária (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão) e observada a possibilidade de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão).</p>
<p>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</p>	<p>A alteração dos direitos assegurados pelas debêntures depende de aprovação da maioria dos titulares das debêntures em circulação presentes em sede de assembleia geral de debenturistas.</p> <p>As deliberações em assembleia geral de debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de debêntures em circulação que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos titulares de debêntures em circulação, presentes na assembleia geral de debenturistas, em primeira ou em segunda convocação, observado o previsto na Cláusula 8.10.1 da Escritura da 2ª Emissão, enquanto a RB Capital Companhia de Securitização for titular de debêntures.</p>
<p>Outras características relevantes</p>	<p>Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura da 2ª Emissão e será exigido o pagamento, pela VCNNE, no prazo mencionado na Cláusula 7.6, do saldo do Valor Nominal Atualizado das debêntures, acrescido da respectiva Remuneração (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão), calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão) ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão), quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela VCNNE nos termos da Escritura da 2ª Emissão, observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura, sendo (a) os eventos de vencimento antecipado previstos nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (xi), (xiii), (xv) e (xxv) da Cláusula 7.1 da Escritura da 2ª Emissão eventos de vencimento antecipado automático e (b) os eventos de vencimento antecipado previstos nos itens (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xii), (xiv), (xvi) a (xxiv) da Cláusula 7.1 da Escritura da 2ª Emissão eventos de vencimento antecipado não automático.</p> <p>A partir da primeira Data de Integralização das Debêntures (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão), as debêntures farão jus a juros remuneratórios, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por dias úteis decorridos, sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures (conforme definido na Escritura da 2ª Emissão), correspondentes a 3,80% (três inteiros e oitenta centésimos por cento), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Integralização das Debêntures ou a data de pagamento da Remuneração das Debêntures (conforme definidos na Escritura da 2ª Emissão) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive)</p> <p>As debêntures são da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional.</p>

	<p>O agente fiduciário da emissão é a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.</p> <p>A amortização do principal deve ser realizada em três parcelas, sendo o primeiro pagamento em dezembro de 2027, e o último na data de vencimento. O pagamento dos juros remuneratórios deve ser realizado anualmente, no mês de dezembro, até a data de vencimento.</p>
--	---

Valor mobiliário	Debêntures
Identificação do valor mobiliário	Debêntures da 3ª emissão da VCNNE
Data de emissão	15 de fevereiro de 2021
Data de vencimento	11 de fevereiro de 2033
Quantidade (unidades)	136.000
Valor total (Reais)	R\$ 136.000.000,00
Saldo devedor em aberto	R\$ 156.531.515,55
Restrição à circulação	Sim, trata-se de Debênture privada
Conversibilidade	Não
Possibilidade de resgate	Sim
Hipótese e cálculo do valor de resgate	<p><u>Oferta Facultativa de Resgate Antecipado:</u> a VCNNE poderá, a seu exclusivo critério, realizar a qualquer tempo uma oferta de resgate antecipado da totalidade das debêntures, endereçada diretamente à debenturista, na qualidade de única titular das debêntures, enquanto as debêntures estiverem vinculadas aos CRI.</p> <p>O valor a ser pago pela VCNNE a título de resgate antecipado das debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão), observado eventual Prêmio de Resgate (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão).</p> <p><u>Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária:</u> Exclusivamente na hipótese de ser demandada a realizar uma retenção, uma dedução ou um pagamento referente a acréscimo de tributos nos termos da Cláusula 12 da Escritura da 3ª Emissão, a VCNNE poderá optar por realizar o resgate antecipado da totalidade das debêntures.</p> <p>O valor a ser pago pela VCNNE a título de resgate antecipado das debêntures será o Preço de Resgate das Debêntures (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão), não sendo devido qualquer prêmio, desconto ou penalidade</p> <p><u>Resgate e Amortização Antecipada Facultativa:</u> Não será admitido o resgate ou a amortização antecipada voluntária das debêntures, exceto pelo Resgate Antecipado Facultativo Total decorrente de Alteração Tributária (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão) e observada a possibilidade de Oferta Facultativa de Resgate Antecipado (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão).</p>

<p>Condições para alteração dos direitos assegurados por tais valores mobiliários</p>	<p>A alteração dos direitos assegurados pelas debêntures depende de aprovação da maioria dos titulares das debêntures em circulação presentes em sede de assembleia geral de debenturistas.</p> <p>Enquanto a RB Capital Companhia de Securitização for titular das debêntures, exceto se de outra forma disposta na Escritura da 3ª Emissão, as deliberações em assembleia geral de debenturistas deverão ser aprovadas por titulares de debêntures em circulação que representem, no mínimo, 100% (cem por cento) das debêntures em circulação, em primeira ou em segunda convocação, detidas em sua totalidade pela RB Capital Companhia de Securitização, observado o previsto na Cláusula 8.10.1 da Escritura da 3ª Emissão.</p>
<p>Outras características relevantes</p>	<p>Serão consideradas antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura da 3ª Emissão e será exigido o pagamento, pela VCNNE, no prazo mencionado na Cláusula 7.5 da Escritura da 3ª Emissão, do saldo do Valor Nominal Atualizado das debêntures, acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão), calculada <i>pro rata temporis</i> desde a primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão) ou a Data de Pagamento de Remuneração (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do pagamento dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão), quando for o caso, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela VCNNE nos termos da Escritura da 3ª Emissão, observados, quando expressamente indicados, os respectivos prazos de cura, sendo (a) os eventos de vencimento antecipado previstos nos itens (i), (ii), (iii), (iv), (xi), (xiii), (xv) e (xxv) da Cláusula 7.1 da Escritura da 3ª Emissão eventos de vencimento antecipado automático e (b) os eventos de vencimento antecipado previstos nos itens (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xii), (xiv), (xvi) a (xxiv) da Cláusula 7.1 da Escritura da 3ª Emissão eventos de vencimento antecipado não automático.</p> <p>A partir da primeira Data de Integralização (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão), sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão) das debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a 4,4657% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no Procedimento de Bookbuilding, calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por Dias Úteis decorridos, desde a Primeira Data de Integralização ou a Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido na Escritura da 3ª Emissão) imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive).</p> <p>As debêntures são da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional.</p> <p>O agente fiduciário da emissão é a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.</p> <p>A amortização do principal deve ser realizada em três parcelas, sendo o primeiro pagamento em fevereiro de 2031, e o último na data de vencimento.</p>

13. RELACIONAMENTOS E CONFLITO DE INTERESSES

a) *Descrição dos relacionamentos relevantes existentes entre coordenadores e sociedades do seu grupo econômico e cada um dos prestadores de serviços essenciais, contemplando: (a) vínculos societários existentes; e (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.*

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com a Emissora.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico e a Emissora.

O Coordenador Líder e a Emissora 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.

Entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

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

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico e o Agente Fiduciário.

O Coordenador Líder e o Agente Fiduciário 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 o Agente Fiduciário.

Entre o Coordenador Líder e o Custodiante

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico não possuem relacionamento relevante com o Custodiante.

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

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e/ou as sociedades do seu grupo econômico e o Custodiante.

O Coordenador Líder e o Custodiante 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 o Custodiante.

Entre o Coordenador Líder e a VCSA

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a VCSA.

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

Entre o Coordenador Líder e a VCNNE

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantém quaisquer tipos de relações societárias ou ligações contratuais relevantes com a VCNNE.

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

Entre o Banco BV e a Emissora

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

A Emissora e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Banco BV e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Entre o Banco BV e o Agente Fiduciário

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

O Agente Fiduciário e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Banco BV e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Entre o Banco BV e o Custodiante

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

O Custodiante e/ou sociedades de seu grupo econômico, poderão vir a contratar, no futuro, o Banco BV e/ou sociedades de seu grupo econômico para a prestação de serviços ou a realização de operações financeiras usuais, incluindo, entre outras, assessoria financeira em operações de fusões e aquisições, coordenação de operações no mercado de capitais brasileiro ou internacional, operações de crédito, intermediação e negociação de títulos

e valores mobiliários, serviços de formador de mercado, celebração de contratos derivativos ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Entre o Banco BV e a VCSA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Banco BV e a VCSA são sociedades ligadas, possuindo o mesmo controlador.

Adicionalmente, a VCSA possui os seguintes relacionamentos comerciais com o Banco BV e seu grupo econômico:

- Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) 2019 emitida em 15 de novembro de 2019, com prazo de vencimento em 18 de dezembro de 2029. Garantia *Clean*.
- Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) 2021 emitida em 15 de fevereiro de 2021, com prazo de vencimento em 11 de fevereiro de 2033.

A VCSA e suas sociedades controladas poderão, no futuro, vir a contratar o Banco BV e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a VCSA e/ou suas sociedades controladas.

O Banco BV e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão/titularidade da VCSA nos 12 meses que antecederam à Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários – Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados", na página 150 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela VCSA ao Banco BV ou sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao CRI.

A VCSA declara que a participação do Banco BV na Oferta como Coordenador da Oferta pode ser entendida como eventual conflito de interesse. Ainda, a VCSA declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a VCSA e o Banco BV e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Banco BV e a VCNNE

Na data deste Prospecto, além do relacionamento referente à Oferta, o Banco BV e a VCNNE são sociedades ligadas, possuindo o mesmo controlador.

Adicionalmente, a VCNNE possui os seguintes relacionamentos comerciais com o Banco BV e seu grupo econômico:

- Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) 2019 emitida em 15 de novembro de 2019, com prazo de vencimento em 18 de dezembro de 2029. Garantia *Clean*.
- Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) 2021 emitida em 15 de fevereiro de 2021, com prazo de vencimento em 11 de fevereiro de 2033.

- Aplicação CDB pós fixado, contratação em 23 de março de 2023, com prazo de vencimento em 25 de setembro de 2023.
- Aplicação CDB pós fixado, contratação em 14 de agosto de 2023, com prazo de vencimento em 13 de outubro de 2023.
- Contratação de instrumento derivativo SWAP em 29 de janeiro de 2021, com vencimento em 15 de outubro de 2026.

A VCNNE e suas sociedades controladas poderão, no futuro, vir a contratar o Banco BV e/ou sociedades pertencentes ao seu grupo econômico para celebrar acordos, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras relacionadas com a VCNNE e/ou suas sociedades controladas.

O Banco BV e/ou sociedades de seu grupo econômico não participaram em ofertas públicas de valores mobiliários de emissão/titularidade da VCNNE nos 12 meses que antecederam à Oferta.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários – Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados", na página 150 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela VCNNE ao Banco BV ou sociedades de seu conglomerado econômico cujo cálculo esteja relacionado ao CRI.

A VCNNE declara que a participação do Banco BV na Oferta como Coordenador da Oferta pode ser entendida como eventual conflito de interesse. Ainda, a VCNNE declara que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre a VCNNE e o Banco BV e/ou qualquer sociedade de seu grupo econômico.

Entre o Bradesco BBI e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Emissora.

O Bradesco BBI 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.

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

Entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário

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

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

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Agente Fiduciário.

O Bradesco BBI e o Agente Fiduciário declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Agente Fiduciário. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e o Custodiante

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

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

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Bradesco BBI e o Custodiante.

O Bradesco BBI e o Custodiante declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação do Bradesco BBI como instituição intermediária da Oferta e, ainda, declaram que, além das informações prestadas acima, não há qualquer outro relacionamento relevante entre o Bradesco BBI ou qualquer sociedade de seu grupo econômico e o Custodiante. Por esta razão, não foram adotados mecanismos para eliminar ou mitigar conflitos de interesses.

Entre o Bradesco BBI e a VCSA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a VCSA e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico, conforme informado abaixo:

- Convênio de Antecipação a Fornecedores. Início em 15 de outubro de 2019, sem data de vencimento determinada. Garantia *clean*.
- Fianças visando garantir participação em concorrências, demandas trabalhistas, fiscais, locatícias, judiciais, performance, BNDES e BNB, emitidas entre 07 de agosto de 2006 e 14 de outubro de 2015, com datas de vencimento diversas. Garantia *clean/NP*.
- Seguro saúde e dental para aproximadamente 12.000 vidas.
- 100% da solução de pagamento em cartões para o Grupo Votorantim S.A. e suas investidas.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela VCSA 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.

O Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da VCSA, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

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

Entre o Bradesco BBI e a VCNNE

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Bradesco BBI e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a VCNNE e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico, conforme informado abaixo:

- Convênio de Antecipação a Fornecedores. Início em 15 de outubro de 2019, sem data de vencimento determinada. Garantia *clean*.
- Fianças visando garantir participação em concorrências, demandas trabalhistas, fiscais, locatícias, judiciais, performance, outros serviços, BNDES e BNB, emitidas entre 23 de novembro de 2006 e 19 de outubro de 2009, com datas de vencimento diversas. Garantia *clean/NP*.
- Folha de pagamento com aproximadamente 150 funcionários.
- 100% da solução de pagamento em cartões para o Grupo Votorantim S.A. e suas investidas.

O Bradesco BBI e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela VCNNE 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.

O Bradesco BBI e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da VCNNE, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

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

Entre o Itaú BBA e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Emissora.

O Itaú BBA 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.

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

Entre o Itaú BBA e o Agente Fiduciário

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

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

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

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

Entre o Itaú BBA e o Custodiante

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

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

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

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

Entre o Itaú BBA e a VCSA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a VCSA e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico, conforme informado abaixo:

- 916 (novecentos e dezesseis) contratos de Risco Sacado celebrados junto ao Itaú BBA, com prazo máximo de 180 dias, entre maio e novembro de 2023, com valor histórico de aproximadamente

R\$91.000.000,00(noventa e um milhões de reais), sobre os quais incidem taxas linear de aproximadamente 1,32% (um virgula trinta e dois por cento) com vencimento a partir de novembro de 2023 até abril de 2024;

- 30 (trinta) contratos de fiança (FJ_FISCAL) celebrados junto ao Itaú BBA, entre setembro de 1995 e agosto de 2023, totalizando aproximadamente R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sobre os quais incidem taxas a partir de 1,50% (um inteiro vírgula cinquenta centésimos por cento) ao ano, com vencimento em 18 de julho de 2028;
- 1 (um) contrato de fiança (FNORMAL) celebrado junto ao Itaú BBA, em 23 de setembro de 2020, com valor histórico de aproximadamente R\$ 8.000.000,00 (oito milhões e oitocentos mil de reais), sobre o qual incide taxa de 1,50% (um inteiro vírgula cinquenta por cento) ao ano, com vencimento em 31 de outubro de 2023;
- 1 (um) contrato de fiança (FPROCADM) celebrado junto ao Itaú BBA, em 16 de janeiro de 2012, com valor histórico de aproximadamente R\$ 8.000.000,00 (oito milhões e oitocentos mil de reais), sobre o qual incide taxa de 0,80% (zero virgula oitenta por cento) ao ano, com vencimento em 26 de julho de 2028;
- 11 (onze) contratos de financiamento (FINAME) celebrados junto ao Itaú BBA, entre setembro de 2013 e abril de 2014, totalizando aproximadamente R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), sobre o qual incide taxa média e variante conforme BNDES de 6,0% (seis virgula zero por cento), com vencimento entre novembro de 2023 e janeiro de 2024;
- 3 (três) operações de "Letter of Credit" celebrados junto ao Itaú BBA, entre setembro e outubro de 2023, totalizando aproximadamente R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sobre o qual incide taxa média de 1,50% (um virgula cinquenta por cento) ao ano, com vencimento respectivamente em janeiro e julho de 2024; e
- 3 (três) Operações de Debentures: (i) Itaú BBA atuou como coordenador líder da emissão 12ª Emissão, em 20 de fevereiro de 2021, volume da emissão R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais) e vencimento em 20 de fevereiro de 2026, com remuneração de DI +1,4500%; (ii) Itaú BBA atuou como um dos coordenadores e Banco mandatário da 14ª Emissão da devedora, data da emissão em 19 de maio de 2022, volume da emissão R\$ R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), com remuneração de DI + 1,6000% no vencimento em 19 de maio de 2029; o Itaú BBA detém aproximadamente R\$ 480.000.000,00 (quatrocentos e oitenta milhões de reais) em carteira referente a essas operações;
- Cash e outros serviços, quais sejam: COBRANÇA, com quantidade de 320.000 por mês e volume financeiro aproximadamente de R\$2.300.000.000,00 por mês; PAGAMENTOS FORNECEDORES, com quantidade de 80.000 por mês e volume de aproximadamente R\$3.600.000.000,00 por mês, Produto APLICAUT com saldo médio ao mês de aproximadamente R\$ 27.000.000,00 e REDE ADQUIRÊNCIA, com volume financeiro de R\$ 200.000,00 por mês.
- 1 (um) contrato de fiança (BNDES) celebrado entre a Votorantim Cimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 01.637.895/0192-32, junto ao Itaú BBA, em fevereiro de 2023, com valor histórico de

aproximadamente R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) sobre o qual incide taxa de 0,70% (zero vírgula setenta por cento) ao ano, com vencimento em fevereiro de 2024;

- 1 (um) contrato de fiança (FJFISCAL) celebrado entre Votorantim S.A, inscrito no CNPJ sob o n° 03.407.049/0001-51, junto ao Itaú BBA, em novembro de 2014, com valor histórico de aproximadamente R\$ 502.000,00 (quinhentos e dois mil de reais) sobre o qual incide taxa de 1,00% (um por cento) ao ano, com vencimento em outubro de 2028;
- 1 (um) contrato de empréstimo na modalidade "Crédito Rural" celebrado entre a Fazenda Bodoquena Ltda., inscrito no CNPJ sob o n° 01.991.834/0001-79, junto ao Itaú BBA, em agosto de 2023, totalizando aproximadamente R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), sobre o qual incide taxa de 2,5% (dois vírgula cinco por cento) ao ano, com vencimento em agosto de 2024;
- 1 (um) contrato de Conta garantida na modalidade "SAQUE" celebrado entre a Fazenda Bodoquena Ltda., inscrito no CNPJ sob o n° 01.991.834/0001-79, junto ao Itaú BBA, em novembro de 2023, totalizando limite de aproximadamente R\$8.000.000,00 (oito milhões de reais), com vencimento em dezembro de 2023 e com possibilidade de renovações; e
- 1 (um) contrato de fiança (FNORMAL) celebrado entre o Sol do Piauí Geração de Energia Ltda., inscrito no CNPJ sob o n.º 35.407.870/0001-64, junto ao Itaú BBA, em setembro de 2023, com valor histórico de aproximadamente R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil de reais) sobre o qual incide taxa de 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano, com vencimento em setembro de 2024.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela VCSA 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.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da VCSA, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

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

Entre o Itaú BBA e a VCNNE

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Itaú BBA e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a VCNNE e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico, conforme informado abaixo:

- 14 (quatorze) contratos de fiança (FJ_FISCAL) celebrados junto ao Itaú BBA, entre fevereiro de 2000 e 2020, totalizando aproximadamente R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais), sobre os quais

incidem taxas a partir de 1,50% (um inteiro vírgula cinquenta centésimos por cento) ao ano, com vencimento em 18 de junho de 2028;

- 1 (um) contrato de fiança (FNORMAL) celebrado junto ao Itaú BBA, em 12 de junho de 2021, com valor histórico de aproximadamente R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), sobre o qual incide taxa de 1,10% (um inteiro vírgula dez por cento) ao ano, com vencimento em 21 de agosto de 2023;
- 1 (um) contrato de fiança (FNORMAL) celebrado junto ao Itaú BBA, em novembro de 2020, com valor histórico de aproximadamente R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil de reais), sobre o qual incide taxa de 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano, com vencimento em outubro de 2024;
- 1 (um) contrato de fiança (BNDES) celebrado junto ao Itaú BBA, em dezembro de 2022, com valor histórico de aproximadamente R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) sobre o qual incide taxa de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco) ao ano, com vencimento em dezembro de 2023;
- 16 (dezesesseis) contratos de financiamento (FINAME) celebrados junto ao Itaú BBA, entre setembro de 2014 e abril de 2015 totalizando aproximadamente R\$ 9.500.000,00 (nove milhões e quinhentos mil de reais), sobre o qual incide taxa média e variante conforme BNDES de 6,0% (seis vírgula zero por cento), com vencimento em outubro de 2024;
- 332 (trezentos e trinta e dois) contratos de Risco Sacado celebrados junto ao Itaú BBA, com prazo máximo de 180 dias, entre agosto e novembro de 2023, com valor histórico de aproximadamente R\$43.000.000,00(quarenta e três milhões de reais), sobre os quais incidem taxas linear de aproximadamente 1,32% (um vírgula trinta e dois por cento) com vencimento a partir de 14 de novembro de 2023 até abril de 2024;
- 2 (dois) contratos de SWAP, celebrados junto ao Itaú BBA, em 15 de junho de 2021 e 15 de agosto de 2022, com valor aproximadamente de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) com vencimento em 15 de abril de 2030;
- 1 (um) contrato de fiança (FNORMAL) celebrado entre a Votorantim Cimentos NNE S.A., inscrito no CNPJ sob o n.º 10.656.452/0053-00 junto ao Itaú BBA, em abril de 2021, com valor histórico de aproximadamente R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil) sobre o qual incide taxa de 1,00% (um por cento) ao ano, com vencimento em abril de 2024; e
- 3 (três) contratos de fiança (FJ_FISCAL) celebrados entre a Calmit Mineração Participação Ltda., subsidiária integral da VCNNE, e o Itaú BBA, entre janeiro de 2008 e julho de 2012, totalizando aproximadamente R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), sobre os quais incidem comissões no valor de R\$ 6.000,00 (Seis mil) ao ano, com vencimento em 18 de julho de 2028.

O Itaú BBA e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela VCNNE 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.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da VCNNE, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

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

Entre o Santander e a Emissora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, bem como da prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com a Emissora.

O Santander 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.

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

Entre o Santander e o Agente Fiduciário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta e de outras ofertas de títulos e valores mobiliários em que o Agente Fiduciário tenha atuado, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico não possuem relacionamento relevante com o Agente Fiduciário.

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

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

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

Entre o Santander e o Custodiante

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

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

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

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

Entre o Santander e a VCSA

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a VCSA e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico, conforme informado abaixo:

- Operação de Debênture, emitida em fevereiro de 2021, com prazo de vencimento em fevereiro de 2026 e taxa de CDI+1,45%, não existindo garantias vinculadas.
- Operações de Fiança contratada em novembro de 2016 com prazo de vencimento indeterminado e contratada em janeiro de 2023 e com prazo de vencimento em janeiro de 2024, não existindo garantias vinculadas.
- Operação de Derivativo contratada em fevereiro de 2020, com vencimento em dezembro de 2029, não existindo garantias vinculadas.
- Linha de crédito rotativo, contratada em setembro de 2021 e com prazo de vencimento em setembro de 2026, não existindo garantias vinculadas.
- O Santander é responsável por processar parte dos serviços de pagamentos na modalidade de cartão de crédito (Adquirência), não existindo garantias vinculadas. Os serviços são processados pela GetNet, sociedade integrante do conglomerado econômico do Santander.
- Serviço de processamento de folha de pagamento para os funcionários da VCSA, não existindo garantias vinculadas.
- Aplicações financeiras realizadas junto à Tesouraria do Santander em operações de compromissadas, não existindo garantias vinculadas.
- Convênio de Confirming com prazo médio de 170 dias, não existindo garantias vinculadas.

Entre o Santander e a VCNNE

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da presente Oferta, o Santander e/ou as sociedades do seu conglomerado econômico possuem relacionamento relevante com a VCNNE e/ou com sociedades do seu conglomerado econômico, conforme informado abaixo:

- Operação de Derivativo contratada em fevereiro de 2020, com vencimento em dezembro de 2029, não existindo garantias vinculadas.
- Serviço de processamento de folha de pagamento para os funcionários da VCNNE, não existindo garantias vinculadas.
- Aplicações financeiras realizadas junto à Tesouraria do Santander em operações de Depósito a Prazo, não existindo garantias vinculadas.
- Convênio de *Confirming*, com prazo médio de 170 dias, não existindo garantias vinculadas.
- Serviço de processamento de folha de pagamento para os funcionários da VCNNE, não existindo garantias vinculadas.

14. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

14.1. Condições do Contrato de Distribuição no que concerne à distribuição dos valores mobiliários junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos Coordenadores e demais consorciados, especificando a quantidade que cabe a cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.

O "Contrato de Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em até 2 (Duas) Séries, da 190ª (Centésima Nonagésima) Emissão da Opea Securitizadora S.A." celebrado em 14 de novembro de 2023, entre a Emissora, os Coordenadores da Oferta e as Devedoras ("Contrato de Distribuição") está disponível junto aos Coordenadores da Oferta e à Emissora nos seguintes endereços:

Coordenador Líder:

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, parte
CEP 04538-132, São Paulo/SP
At.: Sr. Mauricio Guimarães
Tel.: (11) 2767-6185
E-mail: mauricio.guimaraes@ubsbb.com

Coordenadores da Oferta:

BANCO VOTORANTIM S.A.
Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º andar
04794-000, São Paulo/SP
At.: Srs. João Claudio Del Nero Frizzo | Rafael Montero
Tel.: (11) 5171-5868
E-mail: BCO-Estruturados@bv.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição
04543-011, São Paulo - SP
At.: Sra. Marina Rodrigues
Tel.: (11) 3847-5320
E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º Andar
CEP 04.538-132 – São Paulo - SP
At.: Sr. Raphael Levy
Tel.: +55 (11) 3708-3886
E-mail: raphael.levy@itaubba.com

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235, 24º andar, bloco A
CEP 04543-011 São Paulo/SP
At.: Sra. Graziella Dorigon Passos
Tel.: '55 11 3553-9331
E-mail: grpastos@santander.com.br

Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria 1.240, 1º andar, conjunto 12
CEP 01455-000 São Paulo, SP
At.: Sra. Flavia Palacios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

Os CRI 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.

Condições Precedentes. O cumprimento dos deveres e obrigações dos Coordenadores da Oferta previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (aqui estabelecidas como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil ("Condições Precedentes"), que deverão ser cumulativamente atendidas, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, até a primeira Data de Integralização da Oferta:

- I. obtenção pelos Coordenadores da Oferta, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços a serem prestados pelos Coordenadores da Oferta à Emissora e às Devedoras, que compreendem a estruturação, coordenação, colocação e distribuição pública dos CRI e outras atividades previstas neste Contrato, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme;
- II. aceitação pelos Coordenadores da Oferta e pelas Devedoras da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelas Devedoras;
- III. acordo entre as Partes quanto à estrutura da Emissão, da Oferta e dos CRI e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- IV. obtenção do registro dos CRI na B3 e na CVM;
- V. negociação e formalização de todos os (a) Documentos da Oferta ; e (b) atos societários das Devedoras (incluindo suas respectivas publicações), competentes na forma do estatuto social das Devedoras, aprovando a celebração dos Documentos da Oferta;
- VI. verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pelas Devedoras e por seu Grupo Econômico, perante os Coordenadores da Oferta, ao BB-BI e ao Itaú Unibanco, e suas respectivas entidades Controladoras, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos estão devida e pontualmente adimplidas;
- VII. registro do Termo de Securitização na B3;
- VIII. custódia do Termo de Securitização no Custodiante;
- IX. fornecimento, em tempo hábil, pelas Devedoras e pela Emissora, aos Coordenadores da Oferta e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes , atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *due diligence*, de forma satisfatória aos Coordenadores da Oferta e aos assessores jurídicos;
- X. suficiência, veracidade, precisão, consistência, e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelas Devedoras e pela Emissora e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que as Devedoras e a Emissora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência, e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização, nos termos do Contrato de Distribuição;
- XI. não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores da Oferta que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- XII. conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores da Oferta, da *due diligence* jurídica pelos assessores jurídicos, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

- XIII. conclusão dos processos de *back-up* e *circle-up* das informações constantes dos materiais utilizados para as Apresentações para Potenciais Investidores, do material publicitário da Oferta e do Prospecto, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, previamente ao início do *roadshow* e/ou à data de liquidação da Oferta, conforme aplicável;
- XIV. recebimento de parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelos assessores legais dos Coordenadores da Oferta e das Devedoras, em termos satisfatórios aos Coordenadores da Oferta, até o Dia Útil anterior à data de liquidação da Oferta, sendo que os Coordenadores da Oferta deverão receber uma minuta, para avaliação, até 2 (dois) Dias Úteis antes da liquidação financeira;
- XV. obtenção, pelas Devedoras, pela Emissora e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolos, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Emissão, da Oferta e dos Documentos da Oferta, conforme aplicável, junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e/ou (iii) órgão dirigente competente das Devedoras, conforme aplicável;
- XVI. não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais das Devedoras, da Emissora e/ou de qualquer de suas respectivas Afiliadas, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta;
- XVII. não ocorrência de alteração na composição acionária (incluindo operações de fusão, cisão ou incorporação) das Devedoras e/ou de qualquer Controlada da VCSA e/ou da VCNNE que represente mais de 15% (quinze por cento) do valor total do ativo da VCSA com base nas suas mais recentes demonstrações financeiras consolidadas ("Grupo Econômico");
- XVIII. manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão às Devedoras e às Emissora e/ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico condição fundamental de funcionamento;
- XIX. que, na data de início da procura dos Investidores Qualificados e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pelas Devedoras e constantes nos Documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores da Oferta que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- XX. não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Emissora, das Devedoras e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Emissora, das Devedoras e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, das Devedoras e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Emissora, pelas Devedoras e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico e/ou das Devedoras e/ou da Emissora com requerimento de recuperação judicial; ou (f) ingresso pela Emissora, pelas Devedoras e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, em juízo, com medidas que visem antecipar os efeitos de eventual pedido de recuperação judicial ou falência e suspender, em razão de sua incapacidade financeira (1) o vencimento antecipado de seus contratos financeiros; ou (2) obrigações de pagamento de suas dívidas financeiras;
- XXI. cumprimento dos requisitos do Código ANBIMA, conforme aplicável;

- XXII. cumprimento, pela Emissora e pelas Devedoras, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- XXIII. inexistência de violação de qualquer dispositivo de quaisquer normas que lhe são aplicáveis que versam sobre atos de corrupção, na forma da legislação aplicável à corrupção, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, do Decreto n.º 11.129, de 11 de julho de 2022, da Lei n.º 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei n.º 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme alterada, a *UK Bribery Act* de 2010 e a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* ("Legislação Anticorrupção"), conforme aplicáveis, pela Emissora, pelas Devedoras e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, por qualquer de seus respectivos administradores e/ou dirigentes (desde que agindo em nome e benefício da Emissora, das Devedoras);
- XXIV. não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelas Devedoras ou por qualquer de suas Controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas, que possam vir a causar um Efeito Adverso Relevante nas Devedoras. Para fins do Contrato de Distribuição, "Efeito Adverso Relevante" significa um efeito adverso relevante (i) na capacidade das Devedoras de executar suas obrigações relativas à Emissão e/ou à Oferta; ou (ii) nos direitos e/ou medidas e ações das Devedoras (estando certo que, deverá ser contabilizada (na medida correspondente) qualquer apólice de seguro, indenizações e reclamações disponíveis e aplicáveis, uma vez consideradas a natureza e o valor, bem como a probabilidade de recuperação desta referida apólice de seguro, indenizações e/ou reclamações);
- XXV. não ocorrência alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos Investidores Qualificados;
- XXVI. cumprimento integral pela Emissora, pelas Devedoras, qualquer de suas Controladas e, no melhor conhecimento das Devedoras, por suas Controladoras, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, especialmente relativa à saúde e segurança ocupacional, não indução à prostituição, utilização de trabalho infantil ou trabalho análogo ao escravo ("Legislação Socioambiental"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar, avaliar, e, se for o caso, corrigir eventuais danos ambientais e trabalhistas decorrentes das atividades descritas em seus respectivos objetos sociais, exceto (a) por aquelas cujo eventual descumprimento esteja sendo discutido de boa-fé nas esferas administrativa ou judicial; ou (b) cujo descumprimento não resulte em um Efeito Adverso Relevante, sendo certo que as exceções previstas nas alíneas "a" e "b" acima não se aplicam às matérias relativas a indução à prostituição, utilização de trabalho infantil ou trabalho análogo ao escravo;
- XXVII. autorização, pelas Devedoras, para que os Coordenadores da Oferta possam realizar a divulgação da Oferta, a qualquer momento após sua liquidação, inclusive com o uso das logomarcas institucionais das Devedoras para fins de elaboração de material de publicidade, independente de nova autorização das Devedoras à época da divulgação da publicidade de que trata o presente item, tudo de acordo com a legislação aplicável;
- XXVIII. acordo entre a Emissora, as Devedoras e os Coordenadores da Oferta quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;
- XXIX. não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista nos demais Documentos da Oferta;
- XXX. as Devedoras arcarão com todo o custo da Emissão e da Oferta;

- XXXI. que os CRI sejam emitidos em Regime Fiduciário e que seja instituído o Patrimônio Separado;
- XXXII. apresentação, pela Emissora e pelos Coordenadores da Oferta, do pedido de registro de emissão de CRI perante a CVM e obtenção de registro definitivo da Oferta para distribuição pública dos CRI, nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 60;
- XXXIII. recolhimento, pelas Devedoras (ou pela Emissora às expensas das Devedoras), de taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta incluindo, sem limitação, da taxa de fiscalização da CVM;
- XXXIV. cumprimento, pelas Devedoras e pela Emissora, das suas obrigações previstas neste Contrato, exigíveis até a data de início da Emissão, assim como a não ocorrência de qualquer das hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado, previstas no Termo de Securitização;
- XXXV. obtenção de relatório de classificação de risco (*rating*) preliminar e definitivo da Emissão, em escala nacional, equivalente no mínimo ao *rating* atual das Devedoras, sendo AAA, com perspectiva estável ou positiva da Emissão pela Agência de Classificação de Risco;
- XXXVI. veracidade das declarações prestadas pelas Devedoras e cumprimento integral das disposições constantes da Cláusula 26 do Contrato de Distribuição;
- XXXVII. recebimento pelos Coordenadores da Oferta de cartas de conforto (*comfort letter*), nas datas de divulgação dos Prospectos, emitidas pelos auditores independentes a serem contratados pelas Devedoras no âmbito da Oferta, em forma e conteúdo aceitáveis aos Coordenadores da Oferta, de acordo com a Norma Brasileira de Contabilidade CTA 23, de 15 de maio de 2015, contendo as declarações e informações que normalmente constam de "cartas de conforto" de auditores endereçadas aos Coordenadores da Oferta, acerca da consistência das informações financeiras e contábeis da VCSA referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, assim como as informações trimestrais referente aos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 da VCSA, bem como acerca da consistência das informações financeiras e contábeis da VCNNE referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021, constantes dos Prospectos;
- XXXVIII. manutenção do registro da VCSA de companhia emissora de valores mobiliários perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 80, bem como o cumprimento, pela VCSA de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 80, incluindo, sem limitação, as obrigações de envio à CVM de informações periódicas e eventuais, responsabilizando-se a VCSA pelas informações divulgadas, em conformidade com a Resolução CVM 80;
- XXXIX. encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Emissora e pelas Devedoras, até o Dia Útil anterior da data de liquidação financeira da Oferta, atestando que todas as informações fornecidas no âmbito da Emissão são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- XL. realização da conferência telefônica ou envio de questionário de *bring down due diligence* devidamente assinado, conforme aplicável, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores da Oferta, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares, previamente (i) ao protocolo do requerimento do registro automático perante a CVM; (ii) ao Procedimento de *Bookbuilding*; e (iii) à data de liquidação da Oferta.

14.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição; (e) outras comissões (especificar); (f) o custo unitário de distribuição; (g) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (h) outros custos relacionados.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta, considerando a colocação dos CRI inicialmente ofertados (sem considerar os CRI Adicionais objeto da Opção de Lote Adicional):

Custos e Despesas ⁽¹⁾ (com gross up)	Valor Total (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo Unitário por CRI (R\$)	% em Relação ao Valor Nominal Unitário
		%		%
Comissões da Oferta				
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.084.670,72	0,12%	1,24	0,15%
Comissão de Garantia Firme.....	1.084.670,72	0,12%	1,24	0,15%
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição ⁽²⁾	22.778.085,22	2,60%	26,03	3,41%
Comissão de Sucesso ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Total de Comissões.....	24.947.426,67	2,85%	28,51	3,72%
Taxa de Fiscalização da CVM ⁽⁴⁾	262.500,00	0,03%	0,30	0,03%
B3 – Registro, Distribuição e Análise	139.250,00	0,02%	0,16	0,02%
B3 - Transação	7.000,00	0,00%	0,01	0,00%
B3 – Registro dos CRI	214,90	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA – Distribuição Público Geral	2.979,00	0,00%	0,00	0,00%
ANBIMA – Registro e Base de Dados CRI	29.239,00	0,00%	0,03	0,00%
Securitizadora (Implantação – Única)	27.670,17	0,00%	0,03	0,00%
Securitizadora (Taxa de Administração Anual – Primeira Parcela).....	3.106,75	0,00%	0,00	0,00%
Securitizadora (Taxa de Administração Anual – Demais Parcelas).....	33.204,21	0,00%	0,04	0,00%
Agente Fiduciário (Manutenção – Anual)	13.000,00	0,00%	0,01	0,00%
Agente Fiduciário Verificação (Manutenção – Anual)	2.000,00	0,00%	0,00	0,00%
Custodiante (Implantação – Única)	9.561,37	0,00%	0,01	0,00%
Custodiante (Manutenção – Anual).....	8.854,45	0,00%	0,01	0,00%
Custodiante (Registro Lastro – Única)	11.951,72	0,00%	0,01	0,00%
B3 – Custódia do Lastro (Anual).....	75.600,00	0,01%	0,09	0,01%
Agência de Classificação de Risco	105.000,00	0,01%	0,12	0,01%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção Anual – Primeira Parcela)	35.000,00	0,00%	0,04	0,00%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção Anual – Demais Parcelas)	70.000,00	0,01%	0,08	0,01%
Escriturador e Liquidante Debêntures (Manutenção Anual – Primeira Parcela).....	4.000,00	0,00%	0,00	0,00%
Escriturador e Liquidante Debêntures (Manutenção Anual – Demais Parcelas).....	43.200,00	0,00%	0,05	0,00%
Escriturador e Liquidante CRI (Implementação – Única)	9.600,00	0,00%	0,01	0,00%
Escriturador e Liquidante CRI (Manutenção – Anual)	9.600,00	0,00%	0,01	0,00%
Advogados Externos	458.177,94	0,05%	0,52	0,05%
Auditores Independentes	540.000,00	0,07%	0,69	0,07%
Auditores Independentes do Patrimônio Separado.....	3.200,00	0,00%	0,00	0,00%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual) .	1.344,00	0,00%	0,00	0,00%
Total de Comissões e Despesas	27.741.986,80	3,07%	30,69	3,07%

- (1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima. Os valores já consideram o gross-up.
- (2) A Comissão de Distribuição será calculada corresponde a uma comissão de 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo médio dos CRI, incidente sobre o montante total de CRI emitido efetivamente subscrito e integralizado, a qual poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, aos Participantes Especiais.
- (3) A Comissão de Sucesso a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores uma comissão de 20% (vinte por cento) do benefício econômico obtido pelas Devedoras aplicado sobre a economia gerada por uma eventual redução de taxa dos CRI no para as Devedoras pelo valor presente da diferença entre (a) o fluxo de pagamento dos CRI, calculado utilizando-se a Taxa Teto; e (b) o fluxo de pagamento dos CRI, calculado utilizando-se a taxa de remuneração final na Data de Emissão ("Diferença de Spread"), definida após o Procedimento de *Bookbuilding*.
- (4) Taxa de Fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata a Lei n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989 e a Resolução da CVM n.º 54, de 20 de outubro de 2021, correspondente a 0,03% sobre o valor total da Oferta.

Segue abaixo a descrição dos custos, despesas e comissões estimados para a Oferta, considerando a colocação dos CRI inicialmente ofertados, acrescidos dos CRI Adicionais objeto da Opção de Lote Adicional):

Custos e Despesas ⁽¹⁾ (com gross up)	% em Relação ao		Custo Unitário por CRI	% em Relação ao	
	Valor Total	Valor Total da Oferta		Valor Nominal Unitário	Unitário
	(R\$)	%	(R\$)	%	
Comissões da Oferta					
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.355.838,41	0,15%	1,55	0,15%	
Comissão de Garantia Firme.....	1.084.670,72	0,12%	1,24	0,12%	
Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição ⁽²⁾	28.472.606,53	3,25%	32,54	3,25%	
Comissão de Sucesso ⁽³⁾	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
Total de Comissões.....	30.913.115,66	3,53%	35,33	3,53%	
Taxa de Fiscalização da CVM ⁽⁴⁾	262.500,00	0,03%	0,30	0,03%	
B3 – Registro, Distribuição e Análise	139.250,00	0,02%	0,16	0,02%	
B3 - Transação	7.000,00	0,00%	0,01	0,00%	
B3 – Registro das CCI.....	214,90	0,00%	0,00	0,00%	
ANBIMA – Distribuição Público Geral	2.979,00	0,00%	0,00	0,00%	
ANBIMA – Registro e Base de Dados CRI	29.239,00	0,00%	0,03	0,00%	
Securitizadora (Implantação – Única)	27.670,17	0,00%	0,03	0,00%	
Securitizadora (Taxa de Administração Anual – Primeira Parcela).....	3.106,75	0,00%	0,00	0,00%	
Securitizadora (Taxa de Administração Anual – Demais Parcelas).....	33.204,21	0,00%	0,04	0,00%	
Agente Fiduciário (Manutenção – Anual)	13.000,00	0,00%	0,01	0,00%	
Agente Fiduciário Verificação (Manutenção – Anual)	2.000,00	0,00%	0,00	0,00%	
Custodiante (Implantação – Única)	9.561,37	0,00%	0,01	0,00%	
Custodiante (Manutenção – Anual).....	8.854,45	0,00%	0,01	0,00%	
Custodiante (Registro Lastro – Única)	11.951,72	0,00%	0,01	0,00%	
B3 – Custódia do Lastro (Anual).....	75.600,00	0,01%	0,09	0,01%	
Agência de Classificação de Risco.....	105.000,00	0,01%	0,12	0,01%	
Agência de Classificação de Risco (Manutenção Anual – Primeira Parcela)	35.000,00	0,00%	0,04	0,00%	
Agência de Classificação de Risco (Manutenção Anual – Demais Parcelas)	70.000,00	0,01%	0,08	0,01%	
Escriturador e Liquidante Debêntures (Manutenção Anual – Primeira Parcela).....	4.000,00	0,00%	0,00	0,00%	
Escriturador e Liquidante Debêntures (Manutenção Anual – Demais Parcelas).....	43.200,00	0,00%	0,05	0,00%	
Escriturador e Liquidante CRI (Implementação – Única)	9.600,00	0,00%	0,01	0,00%	
Escriturador e Liquidante CRI (Manutenção – Anual)	9.600,00	0,00%	0,52	0,00%	
Advogados Externos	458.177,94	0,05%	0,00	0,05%	
Audidores Independentes	540.000,00	0,07%	0,00	0,07%	
Audidores Independentes do Patrimônio Separado.....	3.200,00	0,00%	0,03	0,00%	
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual).	1.344,00	0,00%	0,00	0,00%	
Total de Comissões e Despesas	32.818.369,17	3,75%	37,51	3,75%	

- (1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima. Os valores já consideram o gross-up.
- (2) A Comissão de Distribuição será calculada corresponde a uma comissão de 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) ao ano multiplicado pelo prazo médio dos CRI, incidente sobre o montante total de CRI emitido efetivamente subscrito e integralizado, a qual poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, aos Participantes Especiais.
- (3) A Comissão de Sucesso a este título, a Devedora pagará aos Coordenadores uma comissão de 20% (vinte por cento) do benefício econômico obtido pelas Devedoras aplicado sobre a economia gerada por uma eventual redução de taxa dos CRI no para as Devedoras pelo valor presente da diferença entre (a) o fluxo de pagamento dos CRI, calculado utilizando-se a Taxa Teto; e (b) o fluxo de pagamento dos CRI, calculado utilizando-se a taxa de remuneração final na Data de Emissão ("Diferença de Spread"), definida após o Procedimento de *Bookbuilding*.
- (4) Taxa de Fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários de que trata a Lei n.º 7.940, de 20 de dezembro de 1989 e a Resolução da CVM n.º 54, de 20 de outubro de 2021, correspondente a 0,03% sobre o valor total da Oferta.

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 Preliminar.

15.1. Último formulário de referência entregue pela securitizadora e por devedores ou coobrigados referidos no item 12.3 acima, caso sejam companhias abertas.

Formulário de Referência da Emissora

Formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80, incorporado por referência a este Prospecto Preliminar, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites* ("Formulário de Referência da Emissora"):

EMISSORA: www.opeakapital.com (neste website, acessar a aba "Relações com Investidores", ""selecionar "Opea Securitizadora S.A.", ""selecionar "2023" e clicar em "Formulário de Referência e, assim, obter todos os documentos que desejar).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em "OPEA SECURITIZADORA S.A.". Na página seguinte, nos "Filtros de Pesquisa" (a) selecionar no campo "Categoria", "FRE - Formulário de referência"; e (b) no campo "Data de Entrega", "No período"; e no campo "de", "31/05/2022" até a data da realização da consulta" e, por fim clicar em "consultar" e acessar o arquivo "Ativo" com a data de entrega mais recente).

Formulário de referência da VCSA

As informações referentes à situação financeira da VCSA 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 VCSA, 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 VCSA, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da VCSA, podem ser encontradas no formulário de referência da VCSA, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta nos seguintes *websites* ("Formulário de Referência da VCSA"):

VCSA: acessar <https://ri.votorantimcimentos.com.br/>, neste website selecionar "Arquivamento CVM" e clicar em "Formulário de Referência", posteriormente selecionar a versão mais recente disponível do "Formulário de Referência".

CVM: acessar <https://www.gov.br/cvm/pt-br>, neste *website* clicar em "Central de Sistemas da CVM", posteriormente no campo "Informações sobre Companhias". Nesta página digitar "Votorantim Cimentos S.A." e, em seguida, clicar em "Continuar" e, na sequência, em "Votorantim Cimentos S.A.". Na página seguinte, nos "Filtros de Pesquisa" (a) selecionar no campo "Categoria", "FRE - Formulário de referência"; e (b) no campo "Data de Entrega", "No período"; e no campo "de", "14/11/2023" até a data da realização da consulta" e, por fim clicar em "consultar" e acessar o arquivo "Ativo" com a data de entrega mais recente).

Formulário de referência da VCNNE

Não aplicável.

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.

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei n.º 6.404, as normais internacionais de relatório financeiro ("IFRS") emitidos pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB"), as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como para o período findo em 30 de setembro de 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas nos seguintes *websites*:

EMISSORA: www.opeacapital.com (neste website, acessar a aba "Relações com Investidores", selecionar "Opea Securitizadora S.A.", selecionar "2023" e, assim, obter todos os documentos que desejar).

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website*, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM", buscar por "Opea Securitizadora S.A.", clicar em "OPEA SECURITIZADORA S.A.". Na página seguinte, nos "Filtros de Pesquisa" (a) selecionar no campo "Categoria", "ITR – Informações Trimestrais" ou "DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas", conforme o caso; e (b) no campo "Data de Entrega", "No período"; e no campo "de", "31/12/2022" até a data da realização da consulta" e, por fim clicar em "consultar" e acessar os arquivos "Ativo").

15.3. Demonstrações financeiras, elaboradas em conformidade com a Lei n.º 6.404, 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 informações divulgadas pela VCSA acerca de seus resultados, as Demonstrações Financeiras Anuais Completas preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) e as informações financeiras trimestrais – ITR preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR), para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, bem como para o período findo em 30 de setembro de 2023, os quais se encontram incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, podem ser encontradas nos seguintes *websites*:

CVM: www.gov.br/cvm (neste *website*, abaixo da opção "Principais Consultas", clicar em "Companhias", clicar em "Informações Periódicas e Eventuais enviadas à CVM", buscar por "Votorantim Cimentos S.A.", clicar em "VOTORANTIM CIMENTOS S.A.". Na página seguinte, nos "Filtros de Pesquisa" (a) selecionar no campo "Categoria", "ITR – Informações Trimestrais" ou "DFP – Demonstrações Financeiras Padronizadas", conforme o caso; e (b) no campo "Data de Entrega", "No período"; e no campo "de", "31/12/2020" até a data da realização da consulta" e, por fim clicar em "consultar" e acessar os arquivos "Ativo").

VCSA: acessar <https://ri.votorantimcimentos.com.br/>, neste *website* selecionar "Informações Financeiras", selecionar "Demonstrações Financeiras" e, em seguida, escolher o ano ou período desejado, e selecionar "Demonstrações Financeiras – VCSA".

As informações divulgadas pela VCNNE acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020 se encontram na forma do Anexo XI a este Prospecto Preliminar.

15.4. Ata da assembleia geral extraordinária ou da reunião do conselho de administração que deliberou a emissão.

Autorização societária da Emissora: A Emissão dos CRI e a Oferta não dependem de aprovação societária específica da Emissora, nos termos do artigo 29, parágrafo terceiro, do seu Estatuto Social aprovado pela

assembleia geral extraordinária de acionistas da Securitizadora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023 e publicada no jornal "Valor Econômico", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na rede mundial de computadores, em 1º de setembro de 2023, que se encontra na forma do Anexo III a este Prospecto Preliminar.

Autorizações societárias das Devedoras: A RCA da VCSA e a AGE da VCNNE por meio das quais as Devedoras aprovaram a Emissão das Debêntures e a operação de securitização, conforme aplicável, se encontram na forma dos Anexos IV e V, respectivamente, a este Prospecto Preliminar.

Autorização societária da VCSA para outorga da Fiança: Nos termos do estatuto social da VCSA, a constituição da Fiança não depende de prévia aprovação ou autorização societária, tendo sido constituída de acordo com o artigo 142, inciso VIII, da Lei das Sociedades por Ações, e do artigo 20, inciso (xix), do estatuto social da VCSA.

15.5. *Estatuto social atualizado da securitizadora e das devedoras ou coobrigados referidos no item 12.3 acima.*

Estatutos sociais da Emissora e das Devedoras são incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos I e II, respectivamente.

15.6. *Termo de securitização de créditos.*

Termo de Securitização incorporado a este Prospecto Preliminar, constante do Anexo IX.

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.*

Escritura de Emissão da VCSA, Escritura de Emissão da VCNNE e Escritura de Emissão de CCI incorporados a este Prospecto Preliminar, constantes, respectivamente, dos Anexos VI, VII e VIII, respectivamente.

16. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores da Oferta, os quais contaram ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

16.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da securitizadora.

Emissora

OPEA SECURITIZADORA S.A.
Rua Hungria 1240, 1º andar, conjunto 12
CEP 01455-000 São Paulo, SP
At.: Sra. Flávia Palacios
Tel.: (11) 4270-0130
E-mail: gestao.imob@opeacapital.com

16.2. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato dos administradores que podem prestar esclarecimentos sobre a oferta.

Coordenador Líder

UBS BRASIL CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, 7º andar, parte
CEP 04538-132, São Paulo/SP
At.: Sr. Mauricio Guimarães
Tel.: (11) 2767-6185
E-mail: mauricio.guimaraes@ubsbb.com

Coordenadores da Oferta

BANCO VOTORANTIM S.A.
Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º andar
04794-000, São Paulo/SP
At.: Srs. João Claudio Del Nero Frizzo | Rafael Montero
Tel.: (11) 5171-5868
E-mail: BCO-Estruturados@bv.com.br

BANCO BRADESCO BBI S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição
04543-011, São Paulo - SP
At.: Sra. Marina Rodrigues
Tel.: (11) 3847-5320
E-mail: marina.m.rodrigues@bradescobbi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º Andar
CEP 04.538-132 – São Paulo - SP
At.: Sr. Raphael Levy
Tel.: +55 (11) 3708-3886
E-mail: raphael.levy@itaubba.com

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235, 24º andar, bloco A
CEP 04543-011 São Paulo/SP
At.: Sra. Graziella Dorigon Passos
Tel.: '55 11 3553-9331
E-mail: grpastos@santander.com.br

16.3. Nome, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;

Assessor Jurídico dos Coordenadores da Oferta

PINHEIRO GUIMARÃES
Avenida Brigadeiro Faria Lima 3064, 14º andar
01451-000 São Paulo, SP
At.: Francisco J. Pinheiro Guimarães/ Camila Ohno
Tel.: (11) 4501-5000
E-mail: fjpg@pinheiroguimaraes.com.br; coho@pinheiroguimaraes.com.br
Site: <http://www.pinheiroguimaraes.com.br/>

Assessor Jurídico das Devedoras

MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima 3200, 5º andar
05426-100 São Paulo, SP
At.: Nei Zelmanovits / Jéssica de Alencar Araripe
Tel.: (11) 3150-7091
E-mail: nsz@machadomeyer.com.br / jararipe@machadomeyer.com.br
Site: <https://www.machadomeyer.com.br/>

16.4. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.

Auditor Independente da Emissora

Para os exercícios sociais findos em 2020 e 2021:

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401
CEP 04719-911 – São Paulo, SP
At.: Sr. Mark Suda Yamashita
Tel.: (11) 3940-1500
E-mail: comunidade@kpmg.com.br

Para o exercício social findo em 2022 e o terceiro trimestre de 2023:

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, n.º 105, conjunto 121, torre 4
CEP 04571-010, São Paulo, SP
At.: Sr. Thiago Benazzi Arteiro
Tel.: (11) 3886-5100
E-mail: financeiro.ata@br.gt.com

Audidores Independentes das Devedoras

Para os exercícios sociais encerrados em 2020, 2021 e 2022 e o terceiro trimestre de 2023:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 a 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, 04538-132, São Paulo, SP

At.: Sr. Carlos Eduardo Guaraná Mendonça

Tel.: (11) 3674-3343

E-mail: carlos.mendonca@pwc.com

16.5. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones do agente fiduciário, caso aplicável.

Agente Fiduciário dos CRI

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca 22640-102 – Rio de Janeiro, RJ

At.: Srs. Marco Aurélio Ferreira, Marcelle Santoro e Karolina Vangelotti

Tel.: (21) 3385-4565

E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

16.6. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do banco liquidante da emissão.

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha 100, Torre Olavo Setúbal 04344-902 São Paulo, SP

At.: André Sales

Tel.: (11) 2740-2568

E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.7. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico do escriturador da emissão.

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima 3.500, 3º andar (parte) 05426-100 São Paulo, SP

At.: André Sales

Tel.: (11) 2740-2568

E-mail: escrituracaorf@itau-unibanco.com.br

16.8. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos coordenadores, às instituições consorciadas e na CVM;

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a distribuição em questão podem ser obtidas junto aos Coordenadores da Oferta e na CVM.

Os potenciais Investidores Qualificados devem ler este Prospecto Preliminar e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores Qualificados interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto Preliminar nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores da Oferta indicados na seção acima, bem como nos *websites* indicados abaixo:

EMISSORA: www.opeakapital.com (neste website, acessar a aba "Conteúdos e Ferramentas", clicar no ícone "Ofertas em Andamento", selecionar "OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA EM ATÉ DUAS SÉRIES DA 190ª (CENTÉSIMA NONAGÉSIMA) EMISSÃO DA OPEA", e clicar em "Prospecto Preliminar").

COORDENADOR LÍDER: <https://www.ubs.com/br/pt/ubsbb-investment-bank/public-offers.html> (neste website, clicar em "Votorantim Cimentos – 190ª Emissão de CRI da OPEA Securitizadora S.A." e, então, localizar o documento desejado).

BANCO BV: www.bv.com.br (neste website, acessar a aba "Institucional" e, então, clicar em "Ofertas Públicas", selecionar "Ofertas em andamento" e na sequência selecionar "Prospecto Preliminar – CRI Votorantim").

BRASESCO BBI: https://www.bradescobbi.com.br/Site/Ofertas_Publicas/Default.aspx (neste *website*, no campo "Escolha o tipo de oferta e encontre na lista abaixo:", selecionar "CRI", localizar "CRI Votocimentos 2023", e depois clicar no documento desejado).

ITAÚ BBA: www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas/ (neste website, acessar "Votorantim Cimentos", posteriormente, na seção "CRI 2023" e acessar o documento desejado).

SANTANDER: www.santander.com.br/assessoria-financeira-e-mercado-de-capitais/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento (neste *website*, clicar em "CRI Votorantim Cimentos" e acessar o documento desejado).

CVM: 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 novamente em "Consulta de Informações". Na página do Sistema de Registro de Ofertas, selecionar "Certificados de Recebíveis Imobiliários" dentro da aba "Valor Mobiliário", buscar, dentro do campo "Emissor", por " Opea Securitizadora S.A.", bem como certificar-se que os campos "Período Criação do Requerimento" e "Período Criação Registro" estão sem preenchimento, em seguida clicar em "Filtrar" e selecionar a presente Emissão e na sequência selecionar o documento desejado).

B3: www.b3.com.br (neste *website*, acessar o menu "Produtos e Serviços", no menu, acessar na coluna "Negociação" o item "Renda Fixa", em seguida, no menu "Títulos Privados" clicar em "Saiba Mais", e na próxima página, na parte superior, selecionar "CRI" e, na sequência, à direita da página, no menu "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de busca, digitar " Opea Securitizadora S.A." ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão: 190 - Série: 2". Posteriormente, clicar em "Informações Relevantes" e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e clicar em "Buscar", e na sequência selecionar o documento desejado).

16.9. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.

Para fins do disposto no artigo 27, inciso I, alínea "c", da Resolução CVM 160, a Emissora declara que seu registro de companhia S1 perante a CVM, concedido sob o n.º 477, encontra-se atualizado na data deste Prospecto Preliminar, conforme declaração constante do Anexo XII a este Prospecto Preliminar.

16.10. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

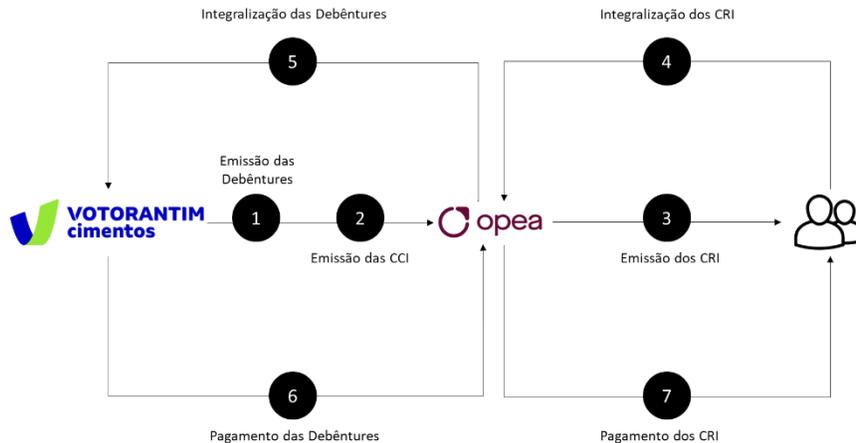
A Emissora declarou que, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores Qualificados uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme declaração constante do Anexo XII a este Prospecto Preliminar.

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 fornecidas pela Emissora e pela Devedora no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, conforme declaração constante do Anexo XIII a este Prospecto Preliminar.

17. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

17.1. Fluxograma da Oferta

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



1. As Devedoras emitem as Debêntures, que são subscritas pela Emissora;
2. A Emissora, na qualidade de titular dos Créditos Imobiliários, emite a CCI;
3. A Emissora emite os CRI lastreados nos Créditos Imobiliários representativos das Debêntures;
4. Os Titulares do CRI integralizam os CRI;
5. A Emissora integraliza as Debêntures;
6. As Devedoras pagam a Remuneração das Debêntures e amortizam o Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures Segunda Série à Emissora; e
7. A Emissora paga a Remuneração e amortiza o Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série aos Titulares dos CRI.

17.2. Documentos e Informações anexos a este Prospecto Preliminar

- (i) Cópia do estatuto social vigente da Emissora;
- (ii) Cópia do estatuto social vigente das Devedoras;
- (iii) Cópia da ata da assembleia geral extraordinária da Emissora realizada em 7 de agosto de 2023, cuja ata foi registrada na JUCESP sob o n.º 340.626/23-9, em sessão de 23 de agosto de 2023 e publicada no jornal "Valor Econômico", com divulgação simultânea da sua íntegra na página do referido jornal na rede mundial de computadores, em 1º de setembro de 2023;
- (iv) Cópia da ata da RCA da VCSA;
- (v) Cópia da AGE da VCNNE;
- (vi) Escritura de Emissão das Debêntures VCSA;
- (vii) Escritura de Emissão das Debêntures VCNNE;

- (viii) Escritura de Emissão das CCI;
- (ix) Termo de Securitização;
- (x) Relatório de Classificação Preliminar de Risco da Agência de Classificação de Risco;
- (xi) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VCNNE relativas aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2021 e 2020, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes.
- (xii) Declarações de Companhia Securitizadora e do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xiii) Cópia da declaração de veracidade do Coordenador Líder nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160; e
- (xiv) Cópia da declaração de custódia, assinada pela Instituição Custodiante.

17.3. Documentos e Informações Incorporados por referência a este Prospecto Preliminar

- (i) Formulário de Referência da Emissora, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 60 e da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net;
- (ii) Formulário de Referência da VCSA, em sua versão mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e divulgado via sistema Empresas.Net, observado o descrito na seção 15 – "Documentos ou Informações Incorporados ao Prospecto por Referência ou Como Anexos";
- (iii) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2021 e 2020, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;
- (iv) Demonstrações financeiras individuais e consolidadas da VCSA relativas aos exercícios sociais encerrados em 2022, 2021 e 2020, acompanhadas dos relatórios dos auditores independentes;
- (v) Informações financeiras trimestrais da VCSA relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023.

17.4. Informações adicionais das Devedoras

Descrição dos negócios, processo de produção e mercado de atuação das Devedoras

VCSA

A VCSA tem como atividade preponderante: (i) a produção e o comércio de portfólio completo de materiais pesados de construção, que inclui cimento, agregados, concreto, argamassa, calcário agrícola e outros materiais de construção, bem como de matérias-primas e derivados, produtos semelhantes e relacionados; (ii) a prestação de serviços de concretagem; (iii) a pesquisa, mineração e processamento de reservas minerais de acordo com sua atividade principal de produção; transporte, distribuição e importação; e (iv) a participação em outras empresas.

A VCSA, atualmente, possui uma sólida rede de produção de cimento, contando com capacidade instalada de 56,8 milhões de toneladas por ano produzidas nas regiões em que atua. A VCSA entende que sua capacidade instalada já seja suficiente para sustentar seu forte crescimento esperado nos próximos anos, e espera necessitar de poucos investimentos adicionais. A VCSA entende que esse cenário de manutenção dos níveis de capacidade instalada leva a um diferencial importante para a VCSA: escalabilidade, estabilidade da operação e baixo risco de execução.

O processo de produção de cimento, pela VCSA, abarca as seguintes etapas, descritas em maior detalhe no item 1.4, “a” do Formulário de Referência da VCSA, incorporado a este Prospecto por referência: pré-homogeneização, moinho de farinha, produção de clínquer, resfriamento, moinho de cimentos e expedição de cimento. Já o processo de produção de concreto segue as seguintes etapas, descritas em maior detalhe no item 1.4, “a” do Formulário de Referência da VCSA: entrada, estocagem, moegas, ponto de carga, sala de comando, bate lastro, saída e laboratório. Os processos de produção dos demais produtos da VCSA, nomeadamente agregados, argamassa e outros minerais de construção, viter e verdera estão descritos no item 1.4, “a” do Formulário de Referência da VCSA.

A VCSA é uma empresa global que atua no negócio de materiais de construção, produzindo e comercializando cimento, concreto, agregados, insumos agrícolas e outros produtos, além de ter operação com gestão de resíduos e coprocessamento, e está presente em 10 países, além do Brasil: Argentina, Bolívia, Canadá, Espanha, Estados Unidos da América, Luxemburgo, Marrocos, Tunísia, Turquia e Uruguai., conforme descrito na seção 1 do Formulário de Referência da VCSA.

Para mais informações acerca dos negócios, processo de produção e mercado de atuação da VCSA favor verificar a seção 1 do Formulário de Referência da VCSA.

VCNNE

A VCNNE tem como atividades principais: a produção e o comércio de portfólio completo de materiais pesados de construção, que inclui cimento, agregados, argamassa, calcário agrícola e outros, bem como serviços de matérias-primas e derivados, produtos semelhantes e relacionados, pesquisa, mineração, serviços de concreto pré-fabricado, transporte, distribuição e importação, coprocessamento para geração de energia e participação em outras empresas.

O processo de produção de cimento, pela VCNNE, abarca as seguintes etapas: pré-homogeneização, moinho de farinha, produção de clínquer, resfriamento, moinho de cimentos e expedição de cimento. Já o processo de produção de concreto segue as seguintes etapas: entrada, estocagem, moegas, ponto de carga, sala de comando, bate lastro, saída e laboratório.

A VCNNE está inserida no mercado de cimento brasileiro, em especial nas regiões norte e nordeste do Brasil.

Fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios das Devedoras

As atividades das Devedoras sofrem influência material dos fatores abaixo expostos.

Ciclicidade do setor de construção civil

O setor da construção no Brasil é cíclico e dependente dos mercados de construção residencial e comercial. Fatores cíclicos, como investimento em infraestrutura e nível de atividade da construção civil podem afetar o segmento de cimento. Por exemplo, o aumento da demanda por cimento decorrente do crescimento no consumo, geralmente resulta em aumento nas taxas de utilização da capacidade e preços de mercado mais altos para os produtos das Devedoras, resultando em maiores margens operacionais. Quando ocorre redução no consumo de cimento o efeito é oposto, geralmente reduz o preço e o volume de venda, exigindo tomadas de decisões que melhorem o desempenho operacional.

Condições macroeconômicas no Brasil

Na medida em que as Devedoras detêm parcela significativa de suas operações no Brasil, as condições econômicas e políticas locais afetam significativamente as suas atividades, incluindo seus níveis de produção e receita em decorrência de flutuações na demanda de clientes brasileiros pelos produtos das Devedoras. O

ambiente econômico e político instável do Brasil, e a consequente diminuição dos níveis de renda individual, combinado com maiores taxas de juros e depreciação cambial podem diminuir a demanda por cimento, concreto, agregados e outros materiais básicos de construção.

Condições macroeconômicas na América do Norte

O mercado de cimento da América do Norte manteve-se sólido ao longo de 2022. A expectativa é que o crescimento do cimento nos Estados Unidos da América deve ser estável em 2022, de acordo com a última previsão da PCA. No entanto, em 2022, além de impactos globais da cadeia de abastecimento causados pela pandemia e agravados por conflitos entre Rússia e Ucrânia, a instabilidade política internacional criou uma maior volatilidade nos custos de combustível e energia, com a inflação geral impactando todas as outras linhas de custo devido ao descompasso entre a oferta e a demanda na América do Norte.

Condições macroeconômicas na Europa, África e Ásia

Na Espanha, depois de uma forte recuperação no consumo de cimento em 2021, o mercado espanhol de cimento desacelerou em 2022, especialmente devido a fatores externos, como a inflação global de custos e a guerra na Ucrânia. No acumulado dos doze meses entre dezembro de 2021 e novembro de 2022, foi registrado um aumento de 1,5%, de acordo com os dados da associação local. Na Turquia, o consumo de cimento encontra-se em um momento desafiador no país. A moeda está enfraquecida, a inflação está alta e a guerra da Ucrânia com a Rússia está trazendo um pessimismo maior para um mercado já desafiador.

Condições macroeconômicas na África

Em Marrocos, de acordo com a associação de cimento local, APC, em 2022 as vendas de cimento tiveram uma queda de 10,7% comparado ao ano de 2021, principalmente devido ao cenário macroeconômico desafiador, resultando em uma alta pressão inflacionária e impactos no setor de agricultura, importante alavanca econômica do país. Na Tunísia, o consumo de cimento esteve em queda ao longo dos últimos anos, mas houve uma recuperação no mercado de cimento na Tunísia nos anos após 2020. O país segue enfrentando um cenário desafiador, com o aumento da inflação e desemprego, além do cenário político instável e preços voláteis de commodities, adicionando maior risco para o país.

Condições macroeconômicas na América Latina

Na Bolívia, de acordo com os últimos dados disponibilizados pelo INE, no consolidado de 2022 houve um aumento de 6% na demanda de cimento em comparação ao período de 2021. Ao longo do ano o mercado do consumo de cimento foi caindo, como consequência da pressão de custos e desafios geopolíticos, externos e internos. O relatório de outubro de 2022 do FMI5 tem previsão de crescimento para o país de 3,8% e de 3,2%, para 2022 e 2023, respectivamente. No Uruguai, em 2022, houve um declínio de mercado comparado com a base favorável do ano anterior e dinâmica de mercado mais competitiva após novo concorrente a partir de 2021. A partir de abril de 2021, um novo concorrente entrou no mercado através do start-up de uma nova fábrica ao leste do país. Esta entrada significou que a capacidade total instalada dobrou a oferta doméstica, colocando forte pressão sobre os preços e a participação no mercado da VCSA.

Estrutura de custos

A produção de cimento é uma atividade intensiva em termos de capital, baseada na extração e transformação de recursos naturais. Assim, a estrutura de custos das Devedoras é baseada, em grande parte, em custos com energia (elétrica e térmica), manutenção e conserto de ativos, mão de obra, insumos e materiais de consumo e transporte.

Para mais informações acerca dos fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da VCSA favor verificar a seção 2.2 do Formulário de Referência da VCSA.

Listagem dos produtos e/ou serviços oferecidos pelas Devedoras e a participação percentual destes em sua receita líquida

VCSA

Os produtos responsáveis pela maior parte da receita líquida da VCSA são o cimento, concreto, agregados e outros, os quais são responsáveis por 66%, 20%, 3% e 11%, respectivamente, da receita líquida da VCSA obtida durante o período entre janeiro e setembro de 2023.

VCNNE

Os produtos responsáveis pela maior parte da receita líquida da VCNNE são o cimento e argamassa, seguido por concreto e outros, os quais são responsáveis por 89,2%, 4,2%, 1,6% e 5,0%, respectivamente, da receita líquida da VCNNE obtida no ano de 2022.

Descrição dos produtos e/ou serviços em desenvolvimento

VCSA e VCNNE

As Devedoras possuem área de Pesquisa e Desenvolvimento (“P&D”) e Inovação, que acompanha permanentemente as iniciativas mundiais de inovação nas áreas de Cimento, Concreto, Agregados e nos negócios adjacentes, de forma a mapear potenciais soluções que possam contribuir para o crescimento sustentável e a competitividade das Devedoras. No período acumulado dos últimos três anos (i.e. 2020, 2021 e 2022), foram gastos pela VCSA, aproximadamente, R\$ 45,6 milhões em estudos, pesquisas e desenvolvimento de novos produtos, equipamentos e soluções inovadoras.

Como principais iniciativas de investimento neste período, destacam-se os projetos de Indústria 4.01 e iniciativas pulverizadas para desenvolver soluções para redução da emissão de CO₂. Prospectivamente, as Devedoras planejam intensificar seus investimentos na área de P&D e Inovação, de forma alinhada com sua estratégia de diversificação de portfólio e compromissos ambientais.

Contratos relevantes celebrados pelas Devedoras

VCSA

Contratos de empréstimo e financiamento relevantes:

Como contratos relevantes celebrados pela VCSA podem ser mencionados: (i) Escritura das Debêntures da 6ª (Sexta) Emissão da VCSA; (ii) Escritura das Debêntures da 8ª (Oitava) Emissão da VCSA; (iii) Escritura das Debêntures da 10ª (Décima) Emissão da VCSA; (iv) Escritura das Debêntures da 11ª (Décima Primeira) Emissão da VCSA; (v) Escritura das Debêntures da 12ª (Décima Segunda) Emissão da VCSA; (vi) Escritura das Debêntures da 13ª (Décima Terceira) Emissão da VCSA; (vii) Escritura das Debêntures da 14ª (Décima Quarta) Emissão da VCSA; (viii) Contrato de Empréstimo de USD 100.000 mil sob a Lei nº 4.131, celebrado em 6 de março de 2018; (ix) Contrato de Empréstimo de USD 50.000 mil sob a Lei 4.131, celebrado em 16 de março de 2020; (x) Contrato de Empréstimo de USD 50.000 mil sob a Lei 4.131, celebrado em 7 de junho de 2021; (xi) Contrato de Empréstimo de USD 50.000 mil sob a Lei 4.131, celebrado em 22 de junho de 2021; (xii) Contrato de Empréstimo Rotativo (Revolving Credit Agreement) junto a um sindicato de bancos, no valor

principal de USD 250.000 mil, celebrado em 22 de setembro de 2021; (xiii) Contrato de Empréstimo Rotativo (Revolving Credit Agreement) junto a um sindicato de bancos, no valor principal de USD 300.000 mil, celebrado em 27 de junho de 2022; (xiv) Contrato de Empréstimo de USD 80.000 mil sob a Lei 4.131, celebrado em 20 de julho de 2022; (xv) Contrato de Empréstimo (Loan Agreement) de USD 150.000 mil, celebrado em 18 de julho de 2023.

Para mais informações acerca dos fatores macroeconômicos que exerçam influência sobre os negócios da VCSA favor verificar a seção 2.1, item “f”, alínea “i”, do Formulário de Referência da VCSA.

Contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais:

Não aplicável, uma vez que não foram celebrados pela Votorantim Cimentos, contratos com terceiros não diretamente relacionados com as suas atividades operacionais nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020.

VCNNE

Como contratos relevantes celebrados pela VCNNE podem ser mencionados: (i) as aplicações financeiras em CDB realizadas pela VCNNE junto ao BV nos períodos entre 23 de março de 2023 a 14 de junho de 2023; (ii) a marcação a mercado de swap, contratado junto à instituição financeira; (iii) o saldo em conta corrente com o BV; (iv) as contas a receber referente às vendas da VCNNE para VCSA; (v) as contas a receber referente às vendas de cimento, brita, pedrisco e areia para Supermix (conforme definido abaixo); (vi) o ressarcimento de despesas dos serviços disponibilizados pelo CoE (conforme definido abaixo); (vii) o compartilhamento da infraestrutura de backoffice da VSA (conforme definido abaixo); (viii) as contas a pagar referente à compra de diversos produtos do segmento (clínquer, cimento, brita, etc) pela VCSA; (ix) as contas a pagar referente a prestação de serviço de transporte pela Motz Transportes Ltda.; (x) a aquisição do crédito de R\$ 1.906.250,19 junto à Lidermac; (xi) a Escritura das Debêntures da 2ª (Segunda) Emissão da VCNNE; e (xii) a Escritura das Debêntures da 3ª (Terceira) Emissão da VCNNE.

1. Informações sobre a Votorantim Cimentos

Cimento & Votorantim: Uma combinação atrativa

Essencialidade da indústria combinada com plataforma única

Por que indústria de cimento?

- Essencial & insubstituível
- Expectativas favoráveis de longo prazo que sustentam a demanda
- Caminho conhecido para a descarbonização
- Chave para a economia circular



Por que a Votorantim Cimentos?

- Plataforma internacional com posição de liderança em mercados relevantes
- Track record de crescimento com disciplina financeira e de alocação de capital
- Criação de valor futura focada no reforço do core e expansão dos negócios adjacentes
- Longo histórico de agenda ESG, um dos protagonistas na jornada de descarbonização
- Equipe executiva com vasta experiência no setor alinhado ao modelo de gestão e cultura sólidos combinado com apoio robusto do acionista controlador

Fonte: Devexitas e UN Environment Report e

Destaque da Votorantim Cimentos

- 1 Companhia líder em cimento no Brasil e presença balanceada em mercados desenvolvidos e emergentes
- 2 Histórico de execução com um ciclo de crescimento transformacional combinado com excelência operacional e financeira
- 3 Compromisso com uma operação cada vez mais eficiente e metas de emissões de CO₂ alinhada a padrões elevados de governança corporativa e com as melhores práticas de mercado
- 4 Iniciativas de crescimento que continuarão impulsionando a expansão e diversificação da Votorantim Cimentos

Fonte: Devexitas

Votorantim Cimentos: Visão Geral

Presença balanceada em mercados desenvolvidos e emergentes com sólidas credenciais ESG

Principais Destaques Financeiros de 2022 - UDM

Região	Receita Líquida (R\$ bilhões)	EBITDA Ajustado (R\$ bilhões)
Brasil	RS 20,6 bi	RS 5,7 bi
América do Norte	28%	32%
Europa, Ásia e África	13%	16%
LatAm**	3%	2%
Outros**	0%	0%

Principais destaques

- 2º lugar no Brasil e 7º no mundo**
- Capacidade instalada de 55,8 milhões ton/ano
- 579 kg de emissões totais de CO₂/ton de cimento
- Mais de 13.000 funcionários em 10 países
- Grupo de Investimento possui 3 principais aplicações
- Classificação ESG de alto nível no setor

Verticalização Integrada

- Cimento: 65%
- Agregados: 22%
- Argamassas, Calçados, Argamassa, Logística, e Outros: 13%

Fonte: Devexitas

Votorantim Cimentos: Linha do Tempo Corporativa

Maior companhia privada de cimento com ~90 anos de experiência com execução bem-sucedida de projetos greenfield, aquisições estratégicas e turnaround de ativos adquiridos

7ª Companhia de Cimento* (Capacidade Instalada (Mtpa) excluindo China e Taiwan)

Ano	Capacidade Instalada (Mtpa)
2022	55,8
2021	55,8
2020	55,8
2019	55,8
2018	55,8
2017	55,8
2016	55,8
2015	55,8
2014	55,8
2013	55,8
2012	55,8
2011	55,8
2010	55,8
2009	55,8
2008	55,8
2007	55,8
2006	55,8
2005	55,8
2004	55,8
2003	55,8
2002	55,8
2001	55,8
2000	55,8
1999	55,8
1998	55,8
1997	55,8
1996	55,8
1995	55,8
1994	55,8
1993	55,8
1992	55,8
1991	55,8
1990	55,8
1989	55,8
1988	55,8
1987	55,8
1986	55,8
1985	55,8
1984	55,8
1983	55,8
1982	55,8
1981	55,8
1980	55,8
1979	55,8
1978	55,8
1977	55,8
1976	55,8
1975	55,8
1974	55,8
1973	55,8
1972	55,8
1971	55,8
1970	55,8
1969	55,8
1968	55,8
1967	55,8
1966	55,8
1965	55,8
1964	55,8
1963	55,8
1962	55,8
1961	55,8
1960	55,8
1959	55,8
1958	55,8
1957	55,8
1956	55,8
1955	55,8
1954	55,8
1953	55,8
1952	55,8
1951	55,8
1950	55,8
1949	55,8
1948	55,8
1947	55,8
1946	55,8
1945	55,8
1944	55,8
1943	55,8
1942	55,8
1941	55,8
1940	55,8
1939	55,8
1938	55,8
1937	55,8
1936	55,8
1935	55,8
1934	55,8
1933	55,8
1932	55,8
1931	55,8
1930	55,8
1929	55,8
1928	55,8
1927	55,8
1926	55,8
1925	55,8
1924	55,8
1923	55,8
1922	55,8
1921	55,8
1920	55,8
1919	55,8
1918	55,8
1917	55,8
1916	55,8
1915	55,8
1914	55,8
1913	55,8
1912	55,8
1911	55,8
1910	55,8
1909	55,8
1908	55,8
1907	55,8
1906	55,8
1905	55,8
1904	55,8
1903	55,8
1902	55,8
1901	55,8
1900	55,8

Fonte: Devexitas; (1) O&A em 2022, a capacidade da Votorantim Cimentos inclui a Argentina

Perspectivas da Votorantim Cimentos nos Mercados de Atuação

Região	Perspectivas
BRASIL	Definição estratégica orientada a investimentos sólidos para sustentar a demanda a longo prazo. Melhora na estrutura de mercado como suporte para a reanulação das margens. Plataforma de negócios com posição de liderança. Aportagem original de mercado e modelos de negócios. Perfil vasto e regiões relevantes em adjacências.
AMÉRICA DO NORTE	Mercado na EUA com espaço para crescer, apoiado pelo plano de infraestrutura. Dinâmica favorável na taxa de utilização, ajudando a sustentar níveis de preços. Posicionamento estratégico nas Grandes Lagos, juntamente com logística integrada - proporcionando uma plataforma original e vantagens competitivas. Experiência técnica em design de estrutura, produção de qualidade e serviços.
EUROPA, ÁSIA E ÁFRICA	Mercado potencial com perspectivas positivas. Apoio pelo plano Pilares Gestão da UC. A agenda de descarbonização leva a melhor estrutura de custos e racionalização da capacidade entre os materiais produzidos. Liderança em mercados pertinentes - incluindo as regiões de maior crescimento do país. Manutenção da criação de valor por meio do foco na eficiência de custo de produção. Posição relevante em mercados pertinentes.
AMÉRICA LATINA	Posição relevante em mercados pertinentes respectivos. Foco em competitividade. Posicionamento estratégico singular na Bolívia, oferecendo opções com estrutura de custos mercedosa no Brasil.

Fonte: Devexitas

Brasil: Visão Geral do Mercado

Dinâmicas positivas desde 2020 permitiram aumentos de preço

Consumo de Cimento no Mercado Brasileiro (Mtpa)**

Ano	Consumo (Mtpa)
2022	55,8
2021	55,8
2020	55,8
2019	55,8
2018	55,8
2017	55,8
2016	55,8
2015	55,8
2014	55,8
2013	55,8
2012	55,8
2011	55,8
2010	55,8
2009	55,8
2008	55,8
2007	55,8
2006	55,8
2005	55,8
2004	55,8
2003	55,8
2002	55,8
2001	55,8
2000	55,8
1999	55,8
1998	55,8
1997	55,8
1996	55,8
1995	55,8
1994	55,8
1993	55,8
1992	55,8
1991	55,8
1990	55,8
1989	55,8
1988	55,8
1987	55,8
1986	55,8
1985	55,8
1984	55,8
1983	55,8
1982	55,8
1981	55,8
1980	55,8
1979	55,8
1978	55,8
1977	55,8
1976	55,8
1975	55,8
1974	55,8
1973	55,8
1972	55,8
1971	55,8
1970	55,8
1969	55,8
1968	55,8
1967	55,8
1966	55,8
1965	55,8
1964	55,8
1963	55,8
1962	55,8
1961	55,8
1960	55,8
1959	55,8
1958	55,8
1957	55,8
1956	55,8
1955	55,8
1954	55,8
1953	55,8
1952	55,8
1951	55,8
1950	55,8
1949	55,8
1948	55,8
1947	55,8
1946	55,8
1945	55,8
1944	55,8
1943	55,8
1942	55,8
1941	55,8
1940	55,8
1939	55,8
1938	55,8
1937	55,8
1936	55,8
1935	55,8
1934	55,8
1933	55,8
1932	55,8
1931	55,8
1930	55,8
1929	55,8
1928	55,8
1927	55,8
1926	55,8
1925	55,8
1924	55,8
1923	55,8
1922	55,8
1921	55,8
1920	55,8
1919	55,8
1918	55,8
1917	55,8
1916	55,8
1915	55,8
1914	55,8
1913	55,8
1912	55,8
1911	55,8
1910	55,8
1909	55,8
1908	55,8
1907	55,8
1906	55,8
1905	55,8
1904	55,8
1903	55,8
1902	55,8
1901	55,8
1900	55,8

Preço do Cimento no Mercado Brasileiro (FOB)**

Ano	Preço (R\$/ton)
2022	137
2021	137
2020	137
2019	137
2018	137
2017	137
2016	137
2015	137
2014	137
2013	137
2012	137
2011	137
2010	137
2009	137
2008	137
2007	137
2006	137
2005	137
2004	137
2003	137
2002	137
2001	137
2000	137
1999	137
1998	137
1997	137
1996	137
1995	137
1994	137
1993	137
1992	137
1991	137
1990	137
1989	137
1988	137
1987	137
1986	137
1985	137
1984	137
1983	137
1982	137
1981	137
1980	137
1979	137
1978	137
1977	137
1976	137
1975	137
1974	137
1973	137
1972	137
1971	137
1970	137
1969	137
1968	137
1967	137
1966	137
1965	137
1964	137
1963	137
1962	137
1961	137
1960	137
1959	137
1958	137
1957	137
1956	137
1955	137
1954	137
1953	137
1952	137
1951	137
1950	137
1949	137
1948	137
1947	137
1946	137
1945	137
1944	137
1943	137
1942	137
1941	137
1940	137
1939	137
1938	137
1937	137
1936	137
1935	137
1934	137
1933	137
1932	137
1931	137
1930	137
1929	137
1928	137
1927	137
1926	137
1925	137
1924	137
1923	137
1922	137
1921	137
1920	137
1919	137
1918	137
1917	137
1916	137
1915	137
1914	137
1913	137
1912	137
1911	137
1910	137
1909	137
1908	137
1907	137
1906	137
1905	137
1904	137
1903	137
1902	137
1901	137
1900	137

Perspectivas de Mercado

- Mercado mais consolidado após recentes aquisições e contínua deflagração dos preços versus inflação e no comparativo com outros países.
- Após o aumento da demanda no período da pandemia, o crescimento do mercado focou-se em infraestrutura e habitação.
- O SINIC trabalha com uma projeção de queda de volume vendido de até 1% em 2023.
- A demanda habitacional pode ser positivamente apoiada por iniciativas governamentais, como o programa Minha Casa Minha Vida, e a redução da taxa de juros (Selic) prevista pelo mercado.
- O investimento em infraestrutura é um destaque na atual administração do governo brasileiro, com um crescimento significativo da demanda esperado a partir de 2024.
- O cenário macroeconômico aponta para um potencial positivo para o setor, visto que expectativas de PIB, inflação e as taxas de juros estão melhorando.

Fonte: Devexitas; (1) SINIC; (2) SINIC; (3) SINIC; (4) SINIC

Brasil: Presença da Votorantim Cimentos

#1 no Brasil, o 8º Maior País no Mercado de Cimento com Potencial de Crescimento

Alavancas competitivas

- Única companhia de cimento com presença nas 5 regiões do país
- Localização estratégica próxima às minas, centros de distribuição e principais consumidores
- Resiliência para manter a posição de mercado em cenários desafiadores
- Rede comercial de +18 mil lojas de varejo permite uma abordagem diferenciada de mercado
- Manutenção R&D e I&D para melhor acesso ao usuário final
- Capacidade logística com +28 mil motoristas independentes possibilita novos modelos de negócios
- Verticalmente integrada com portfólio diversificado e crescimento em negócios adjacentes

Instalações no Brasil

- 16 Unidades Integradas
- 8 Usinas de Cimento
- 9 Agregados
- 39 Unidades de Comércio
- 11 Armazéns
- 10 Centros de Distribuição
- 57 Centros de Distribuição

Capacidade Instalada 2022

34,4 Mtpa

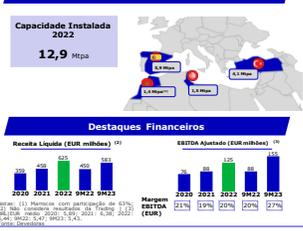
+10,6 milhões de toneladas nos últimos 15 anos

Destques Financeiros

Ano	Receita Líquida (R\$ milhões)	EBITDA Ajustado (R\$ milhões)	Margem EBITDA (%)
2022	20.600	5.700	27%
2021	19.700	5.200	26%
2020	17.700	4.800	27%
2019	16.200	4.400	27%
2018	15.200	4.100	27%
2017	14.200	3.800	27%
2016	13.200	3.500	27%
2015	12.200	3.200	27%
2014	11.200	2.900	27%
2013	10.200	2.600	27%
2012	9.200	2.300	27%
2011	8.200	2.000	27%
2010	7.200	1.700	27%
2009	6.200	1.400	27%
2008	5.200	1.100	27%
2007	4.200	0.800	27%
2006	3.200	0.500	27%
2005	2.200	0.200	27%

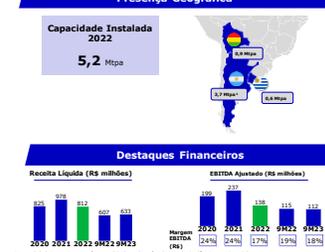
Europa, África e Ásia: Presença da Votorantim Cimentos

Crescimento no resultado operacional impulsionado principalmente pela Espanha



América Latina: Presença da Votorantim Cimentos

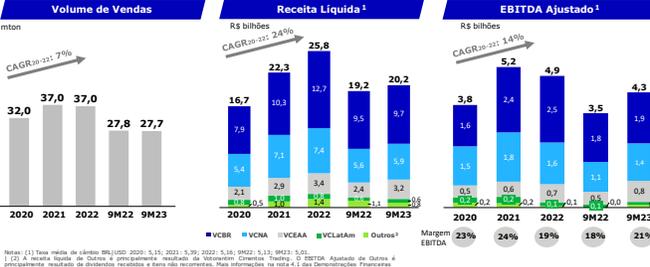
Cenário desafiador e foco em competitividade



2. Destaques Financeiros

Votorantim Cimentos: Destaques Financeiros

Cenário Resultados financeiros sólidos e avanços em margens operacionais



Votorantim Cimentos: Fluxo de Caixa Livre

R\$ bilhões	2020	2021	2022	9M23
EBITDA Ajustado	2,5	2,3	4,3	2,3
Capital em Caixa	0,6	1,1	0,3	1,3
CAPEX	(1,4)	(1,5)	(2,0)	(1,3)
Impostos	(0,3)	(0,2)	0,1	(0,2)
Fluxo de Caixa Operacional	3,1	4,6	3,1	0,9
Despesas com Investimentos	0,1	(0,2)	(0,3)	(0,1)
Resultados Financeiros	(0,2)	(0,8)	(1,1)	(0,4)
Dividendos de Ações Negociadas	(0,2)	(0,1)	(0,2)	(0,1)
Dividendos de Ações Negociadas	-	(0,7)	(1,1)	(0,1)
Mudanças no caixa	0,9	0,2	(0,2)	(0,1)
Fluxo de Caixa Livre	2,7	3,9	2,3	0,9
Despesas com Investimentos	(1,0)	(0,5)	(0,7)	0,8
Aumento de Capital	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisão de Caixa	4,4	5,4	4,9	4,9
Alavancagem	1,0x	1,1x	1,1x	0,9x
Alavancagem	0,9x	1,0x	0,9x	0,8x
Pré-Dividendo BRL (USD)	5,15	5,59	5,16	5,01

3. Governança Corporativa e ESG

Votorantim Cimentos: Governança Corporativa

Altos padrões de Governança Corporativa em conformidade com as melhores práticas do mercado

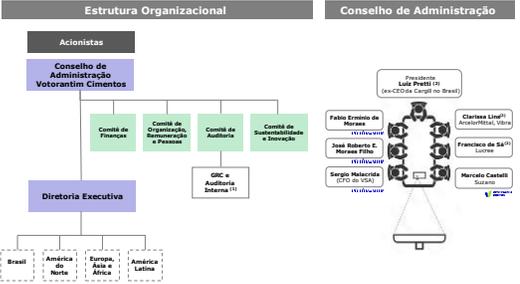
Padrões de Governança Corporativa

A Votorantim Cimentos faz parte do grupo Votorantim S.A.:

- um dos grupos mais conhecidos da América Latina, com mais de 100 anos de história
- possui investimentos em mais de 5 empresas de capital aberto no Brasil

Companhia listada como "Categoria A" com políticas de Governança robustas

Conselho de Administração experiente e diversificado, com 3 dos 7 membros independentes



Votorantim Cimentos: +13k empregados no mundo

Equipe executivos experiente, alinhada com a estratégia de longo prazo da empresa

Diretoria Executiva e Estatutária

- Osvaldo Aguiar Filho:** Diretor CEO, Votorantim S.A.
- Adriano Gama:** Diretor Global de GIC, Auditoria Interna e Sustentabilidade, Votorantim S.A.
- Alvaro Lorenz:** Diretor Administrativo, Brasil, Votorantim S.A.
- Marcio Yamashita:** Diretor de Recursos Humanos, Global e Região da América Latina, Votorantim S.A.
- Eduardo Almeida:** Diretor Financeiro Brasil, Votorantim S.A.

Executivos regionais

- Filberta Ruiz:** CEO Chile, Votorantim S.A.
- Arge Wagner:** CEO Brasil, Votorantim S.A.
- Alexander Capita:** Diretor de Recursos Humanos, Chile, Votorantim S.A.

Pessoas Dedicadas e Motivadas

- Cultura Organizacional:** 75,9%
- Diversidade & Inclusão:** 21%
- Tratamento & Desenvolvimento:** +278k
- Saúde & Segurança:** Baixa taxa de frequência de acidentes

Votorantim S.A.: empresas do portfólio atual

Empresas privadas

- VOTORANTIM CIMENTOS** (100%): MATÉRIAS DE CONSTRUÇÃO. Uma das maiores companhias de cimento no mundo, presente em 33 países, sendo o maior player de cimento do Brasil.
- FINANCIÁRIO** (50%): SP maior banco privado do Brasil, com geração de liberdade em transacionamento de crédito e em negócios de banco digital em rápido crescimento.
- CITROSUCO** (50%): SUCO DE LARANJA. Melhor produtor mundial de suco de laranja, operando a partir de uma base de ativos altamente competitiva no Brasil e com total integração logística.
- acerbrag** (100%): AÇÚCARES. Mais de 50 anos de história na fabricação de açúcar de alta qualidade no Argentina.
- altre** (100%): IMOBILIÁRIO. Grupo para gerar impacto através de projetos de desenvolvimento urbano com gerenciamento ético e de propriedades comerciais de última geração.
- RESERVOS VOTORANTIM** (100%): GESTÃO AMBIENTAL. Soluções baseadas na natureza, especializada em gestão de terras para negócios industriais de nova economia.

Empresas listadas

- cba** (68%): ALUMÍNIO. Única empresa de alumínio totalmente integrada verticalmente no Brasil e líder no mercado de alumínio de baixo carbono.
- auren** (38%): ENERGIA RENOVÁVEL. Uma das maiores plataformas de energia renovável do Brasil. Opera com maior tempo e uma das maiores capacidades instaladas de geração.
- nexa** (65%): ZINCO/COBRE. SP produtora de zinco do mundo, com mais de 60 anos de experiência operando e desenvolvendo ativos de mineração de última geração.
- CCRO** (10%): INFRAESTRUTURA. Maior plataforma de infraestrutura do Brasil, atuando nos segmentos de concessões rodoviárias, mobilidade urbana, aeroportos e serviços.

Novos Investimentos

- 23S EQUITY**: Resultado de uma parceria estratégica com a Ibrasa para desenvolver oportunidades de crescimento no Brasil.
- floen**: Parceria estratégica com a CPF Investimentos para explorar a geração energética, eólica e de hidrelétricas no Brasil e no mundo.

Votorantim Cimentos: Sustentabilidade como uma Jornada de Longo Prazo

Segundo o compromisso de continuar tornando a empresa mais sustentável tanto a curto quanto a longo prazo

Destaque de 2022

E	S	G
<p>Novas metas de CO₂ alinhadas com o SBTi</p> <p>+R\$ 150 mi em investimentos ambientais</p> <p>Incorporação das operações da Pedra do Cavalo (além de gestão de energia)</p>	<p>+ 18 mi em investimentos sociais</p> <p>+ 400 iniciativas implementadas</p> <p>Zero fatalidades e redução na taxa de acidentes</p> <p>Aumento de mulheres em posições de liderança</p>	<p>Comitê de Sustentabilidade e Inovação (a partir de 2023)</p> <p>Lançamento de uma nova Linha de Ética</p> <p>Novo identidade corporativa</p>

Compromissos para 2030

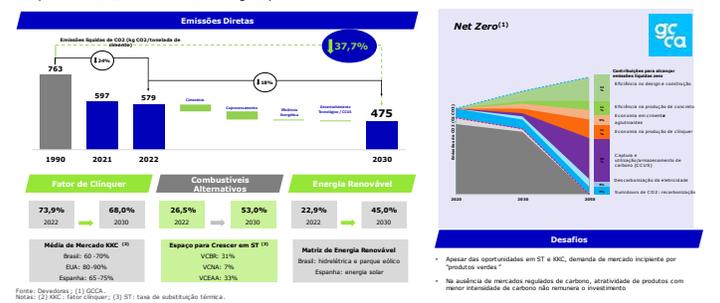
- Operar com integridade e transparência
- Segurança, saúde e bemestar são valores fundamentais
- Inovação: cocriamos soluções sustentáveis
- Um ambiente diverso e inclusivo
- Redução da nossa pegada ambiental
- Promoção de um ambiente mais circular
- Gerando valor compartilhado em nossas comunidades

Classificações ESG

MSCI A | SUSTAINABILITY | Risco Médio 6 de 140 | ~60% < A | A+ | Desde 2018 | ESG 2022

Votorantim Cimentos: Alinhamento para redução de Emissões de CO₂ até 2030

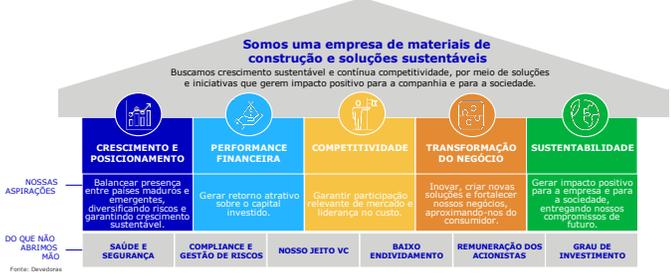
Compromissos de ESG visando criar um legado positivo



4. Estratégia de Longo Prazo

Votorantim Cimentos: Estratégia de Longo Prazo

Reforçar nosso negócio core e expandir nosso mercado de atuação por meio de adjacências alinhadas com nossos pilares estratégicos



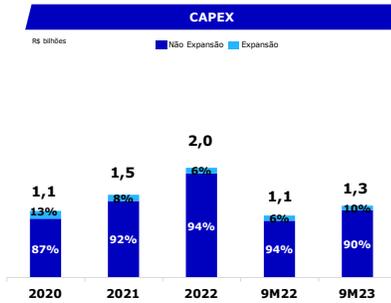
Votorantim Cimentos: Diversificação Geográfica

Movimentos recentes demonstram a capacidade da Votorantim Cimentos de obter e executar um grande pipeline de oportunidades de investimento em regiões prioritizadas



Votorantim Cimentos: Investimentos em Capex

Investimentos com foco em competitividade, negócios adjacentes e descarbonização



Fonte: Devedoras

- Aumento do **Sustaining** relacionados às aquisições de ativos e inflação de custos
- Projetos de **modernização** com foco em **competitividade** alinhados aos nossos **compromissos ESG**

Expansão

- Projetos de expansões focados em **adjacências** e aumento marginal na capacidade de cimento.
- Projeto de aumento de capacidade da Viter com a revitalização da fábrica III de Rio Branco, Curitiba

5. Considerações finais

